

**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**

**НИЖНЕГОРСКИЙ РАЙОН**

**ЕМЕЛЬЯНОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ**

**29 - я сессия 2 -го созыва**

**РЕШЕНИЕ №3**

« 15» ноября 2022 года с.Емельяновка

Об утверждении Порядка размера

арендной платы, размера платы за сервитут,

в том числе публичный, размера цены продажи

земельных участков, размера платы за увеличение

площади земельных участков, находящихся

в частной собственности, в результате

перераспределения таких земельных участков

и земель и (или) земельных участков находящихся

в муниципальной собственности муниципального образования

Емельяновское сельское поселение

Нижнегорского района Республики Крым

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21 августа 2014 года № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации № 582 от 16 июля 2009 года «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», расположенных на территории Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 28 декабря 2019 г. N 821 "О порядке определения размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том числе публичный, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым, размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым, и признании утратившим силу постановления Совета министров Республики Крым от 12 ноября 2014 года N 450", распоряжением Совета министров Республики Крым от 21 ноября 2019 года N 1492-р "О внесении изменений в распоряжение Совета министров Республики Крым от 29 ноября 2016 года N 1498-р и применении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым", руководствуясь Уставом муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, Емельяновский сельский совет Нижнегорского района Республики Крым

**РЕШИЛ:**

1.Утвердить Порядок размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том числе публичный, размера цены продажи земельных участков, размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, согласно приложению.

2. Признать утратившим силу решение Емельяновского сельского совета

# от 09 сентября 2020 года №3«Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым» (с изменениями от 23.10.2020 №6, 24.12.2021 №1, 05.08.2022 №1).

3. Обнародовать настоящее решение на информационном стенде в здании администрации Емельяновское сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, а также на официальном сайте в сети «Интернет» (<http://emel-sovet.ru/>).

4. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2023 года.

5. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Председатель

Емельяновского сельского совета –

глава администрации

Емельяновского сельского поселения Л.В.Цапенко

Приложение

к решению 29 - й сессии 2-го созыва

Емельяновского сельского совета

Нижнегорского района Республики Крым

от « 15» ноября 2022г. № 3

**Порядок**

**размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том числе публичный, размера цены продажи земельных участков, размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок устанавливает:

1) порядок определения размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том числе публичный, размера цены продажи земельных участков, размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым;

2) порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым (далее - земельные участки).

**2. Порядок определения**

**годового размера арендной платы за земельный участок**

2.1. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (аукцион), размер арендной платы определяется по результатам таких торгов (аукциона).

2.2. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2.3. Если право на заключение договора аренды земельного участка предоставляется без проведения торгов, годовой размер арендной платы устанавливается в соответствии с пунктами 2.4.- 2.5 раздела 2 настоящего Порядка.

2.4. Годовой размер арендной платы рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка:

| **№пп** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Размер ставки аренды** |
| --- | --- | --- | --- |
|
|  |
|
|
|
| 1 | Сельскохозяйственное использование | 1.0. | 3,0% |
| 2 | Растениеводство | 1.1. | 3,0% |
| 3 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2. | 3,0% |
| 4 | Овощеводство | 1.3. | 3,0% |
| 5 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4. | 3,0% |
| 6 | Садоводство | 1.5. | 3,0% |
| 7 | Выращивание льна и конопли | 1.6. | 3,0% |
| 8 | Животноводство | 1.7. | 2,0% |
| 9 | Скотоводство | 1.8. | 2,0% |
| 10 | Звероводство | 1.9. | 3,0% |
| 11 | Птицеводство | 1.10. | 3,0% |
| 12 | Свиноводство | 1.11. | 3,0% |
| 13 | Пчеловодство | 1.12. | 3,0% |
| 14 | Рыбоводство | 1.13. | 3,0% |
| 15 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14. | 3,0% |
| 16 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15. | 3,0% |
| 17 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16. | 3,0% |
| 18 | Питомники | 1.17. | 3,0% |
| 19 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18. | 3,0% |
| 20 | Жилая застройка | 2.0. | 0,06% |
| 21 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1. | 0,06% |
| 22 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1. | 0,06% |
| 23 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2. | 0,06% |
| 24 | Блокированная жилая застройка | 2.3. | 0,06% |
| 25 | Передвижное жилье | 2.4. | 0,06% |
| 26 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5. | 0,06% |
| 27 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6. | 0,06% |
| 28 | Обслуживание жилой застройки | 2.7. | 0,06% |
| 29 | Объекты гаражного назначения | 2.7.1. | 0,06% |
| 30 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0. | 1,5% |
| 31 | Коммунальное обслуживание | 3.1. | 1,5% |
| 32 | Социальное обслуживание | 3.2. | 0,1% |
| 33 | Бытовое обслуживание | 3.3. | 0,15% |
| 34 | Здравоохранение | 3.4. | 0,15% |
| 35 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1. | 0,15% |
| 36 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2. | 0,15% |
| 37 | Образование и просвещение | 3.5. | 0,15% |
| 38 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1. | 0,15% |
| 39 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2. | 0,15% |
| 40 | Культурное развитие | 3.6. | 0,15% |
| 41 | Религиозное использование | 3.7. | 0,15% |
| 42 | Общественное управление | 3.8. | 0,5% |
| 43 | Обеспечение научной деятельности | 3.9. | 1.0% |
| 44 | Предпринимательство | 4.0. | 1.5% |
| 45 | Рынки | 4.3. | 2.6% |
| 46 | Магазины | 4.4. | 1.5% |
| 47 | Общественное питание | 4.6. | 2.2% |
| 48 | Развлечения | 4.8. | 1.2% |
| 49 | Обслуживание автотранспорта | 4.9. | 4.0% |
| 50 | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1. | 1.5% |
| 51 | Отдых (рекреация) | 5.0. | 0.5% |
| 52 | Спорт | 5.1. | 0,5% |
| 53 | Охота и рыбалка | 5.3. | 0.5% |
| 54 | Производственная деятельность | 6.0. | 3.1% |
| 55 | Энергетика | 6.7. | 4.0% |
| 56 | Связь | 6.8. | 4.0% |
| 57 | Склады | 6.9. | 3.1% |
| 58 | Транспорт | 7.0. | 4.0% |
| 59 | Автомобильный транспорт | 7.2. | 4.0% |
| 60 | Ведение огородничества | 13.1. | 0.2% |
| 61 | Ведение садоводства | 13.2. | 0.2% |
| 62 | Ведение дачного хозяйства | 13.3. | 0.2% |
| 63 | Обеспечение внутреннего порядка | 8.3. | 0,2% |

При изменении вида разрешенного использования земельного участка перерасчет арендной платы производится с момента принятия соответствующего правового акта.

2,5 Годовой размер арендной платы рассчитывается по формуле:

АП = КС×S×% ВРИ , где:

АП – годовой размер арендной платы за земельный участок;

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

S – площадь земельного участка;

% ВРИ-процентная ставка земельного налога по виду разрешенного использования.

**3. Порядок определения размера**

**платы за сервитут, в том числе публичный**

3.1. Ежегодная плата за установление сервитута, в том числе публичного, на земельный участок, в отношении которого установлен вид разрешенного использования, находящийся в муниципальной собственности, определяется на основании его кадастровой стоимости и рассчитывается в процентах:

* + 1. 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) за установление срочного сервитута, в том числе публичного;
    2. 1 % (один процент) за установление постоянного сервитута, в том числе публичного.

3.2. Ежегодная плата за установление сервитута, в том числе публичного, на земельный участок, в отношении которого вид разрешенного использования не установлен, расположенный за границами населенного пункта, находящийся в муниципальной собственности, определяется на основании усредненного показателя кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель, расположенных за границами населенных пунктов, видом разрешенного использования которых является сельскохозяйственное использование (коды 1.0, 1.1-1.20) и запас (код 12.3).

Ежегодная плата рассчитывается по формуле:

ПС = S×П× %, где:

ПС – размер платы по соглашению об установлении сервитута, руб. в год;

S – площадь земельного участка, занимаемого сервитутом;

П – усредненный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м.;

% - соответствующая процентная ставка

**4. Порядок определения размера цены продажи земельных участков**

4.1. В том случае, если право собственности на земельный участок приобретается на торгах (аукционе), то цена продажи земельного участка определяется по результатам таких торгов (аукциона).

Начальной ценой по продаже земельного участка на аукционе является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

4.2. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен [федеральным законом](https://home.garant.ru/#/multilink/12124624/paragraph/8500321/number/0), за исключением случаев, установленных пунктом 4.3 настоящего Порядка.

4.3. Обеспечить установление льготных условий продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, без проведения торгов, в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, а также частями 4, 5-1 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» на 2023 год в следующих размерах:

4.3.1 **5 процентов кадастровой стоимости земельного участка,** с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), на котором расположен жилой дом, собственнику такого жилого дома.

Определить, что существенным условием, при котором цена продажи земельных участков будет составлять 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка являются:

- соответствие вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, предусмотренному правилами землепользования и застройки муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым;

- истечение пяти лет с момента возникновения права собственности на жилой дом.

4.3.2 **20-50 процентов кадастровой стоимости земельного участка,** на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 4.3.1 пункта 4 настоящего Порядка.

Определить, что существенными условиями, при которых цена продажи земельных участков будет составлять от 20 до 50 процентов от кадастровой стоимости земельного участка являются:

- соответствие вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, предусмотренному правилами землепользования и застройки муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым;

- истечение трех лет с момента возникновения права собственности на объект недвижимого имущества;

- отсутствие у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушений законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

4.3.3 **15 процентов кадастровой стоимости земельного участка:**

- предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства и находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании граждан и юридических лиц, указанным гражданам и юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации;

- крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства и переданного в аренду в порядке переоформления в соответствии с частями 4, 5-1,13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Определить, что существенным условием, при котором цена продажи земельных участков будет составлять 15 процентов от кадастровой стоимости земельного участка является соответствие вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, предусмотренному правилами землепользования и застройки муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым (для земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов распространяется или для которых градостроительные регламенты устанавливаются).

В случае, если земельный участок расположен в зоне сельскохозяйственных угодий, для которых градостроительный регламент не установлен, цена земельного участка в размере 15 процентов кадастровой стоимости такого земельного участка определяется при условии, что цель использования указанного земельного участка не противоречит содержанию вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Классификатором, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением случаев осуществления на земельном участке деятельности, не предусмотренной для осуществления на сельскохозяйственных угодьях.

4.3.4 Установить, что расчет цены продажи земельного участка, в случаях, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего решения, производится по состоянию на дату поступления соответствующего заявления в орган, уполномоченный на распоряжение данным земельным участком.

**5. Порядок определения**

**размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков**

5.1. Плата за проведение перераспределения земельных участков устанавливается на основании их кадастровой стоимости и рассчитывается в процентах:

5.1.1. 1 процент – в том случае, если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, не может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности.

5.1.2. 75 процентов - в том случае, если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности.

**6. Порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки**

6.1. Основанием для установления и взимания платы за земельный участок являются подписанные сторонами договор аренды, соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, соглашение о перераспределении земельных участков, договор купли – продажи земельного участка, а плательщиками являются лица (арендаторы), подписавшие такие договоры или соглашения.

6.2. Плата устанавливается в виде платежа, выраженного в денежной форме, которая вносится плательщиками путем перечисления денежных средств на счета по реквизитам, указанным в договоре или соглашении.

В платежном документе по перечислению платы в обязательном порядке указываются назначение платежа, дата и номер договора или соглашения, период, за который он вносится.

Внесение платы по нескольким договорам или соглашениям одним платежным документом не допускается.

Датой уплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет, указанный в договоре или соглашении.

6.3. Арендная плата, плата за сервитут, в том числе публичный, вносится равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, а за декабрь - не позднее 20 декабря текущего финансового года.

Плата за земельный участок по договору купли-продажи, плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Емельяновское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, вносится единовременным платежом в течение 30 календарных дней с момента заключения договора купли-продажи земельного участка, соглашения о перераспределении земельных участков.

6.4. Если на стороне плательщика выступают несколько лиц, плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на имущество в соответствии с договором или соглашением.

6.5. Если договор аренды земельного участка или соглашение об установлении сервитута действует в течение неполного календарного года, плата вносится не позднее 10 числа месяца, предшествующего месяцу окончания действия соответствующего договора или соглашения. При этом месяц подписания сторонами договора или соглашения и месяц прекращения действия договора или соглашения принимаются за целые месяцы.

6.6. При заключении договора аренды или соглашения собственник земельного участка предусматривает в таком договоре или соглашении ответственность за нарушение сроков внесения платы, случаи и периодичность изменения платы. При этом арендная плата и плата за сервитут, в том числе публичный, ежегодно, но не ранее следующего финансового года после заключения соответствующего договора или соглашения, увеличивается на размер уровня инфляции, установленного федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, за исключением года проведения переоценки земельного участка.

6.7. За нарушение сроков внесения платежей, установленных пунктом 6.3 настоящего Порядка, взимается пеня в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый календарный день задержки. Внесение пени и очередного платежа по договору или соглашению одним платежным документом не допускается. В платежном документе по перечислению пени в обязательном порядке указывается назначение платежа, дата и номер договора или соглашения, по которому произведено начисление пени.

6.8. В случае, если индекс инфляции, предусмотренный федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год, составляет больше единицы, то размер арендной платы, платы за сервитут, в том числе публичный, ежегодно увеличивается на соответствующий коэффициент инфляции, который применяется по состоянию на начало очередного финансового года.