**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**

**НИЖНЕГОРСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**34-й сессии 2-го созыва**

«24» ноября 2022 г. № 125 пгт. Нижнегорский

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Законом Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», Законом Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», во исполнение Поручения Главы Республики Крым от 10 октября 2022 года № 1/01-32/5402, Уставом муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым и в целях урегулирования порядка и условий предоставления земельных участков в аренду, принимая во внимание кадастровое деление территории Нижнегорского сельского поселения, Нижнегорский сельский совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, согласно приложению 1.
2. Признать утратившим силу решение Нижнегорского сельского совета от 27.02.2020 года № 33 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым», с изменениями и дополнениями.
3. Настоящее решение обнародовать на информационных стендах Нижнегорского сельского поселения и на официальном сайте администрации Нижнегорского сельского поселения в сети «Интернет»: <http://nizhnegorskij.admonline.ru/>.
4. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2023 года, но не ранее его обнародования.

Председатель Нижнегорского

сельского совета С.В. Юрченко

Приложение к решению Нижнегорского сельского совета от 24 ноября 2022 года № 125

**Порядок  
определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым**

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок устанавливает:

1) порядок определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым;

2) порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (далее - земельные участки).

2. Порядок определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым

2.1. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном [земельным законодательством](http://base.garant.ru/12124624/741609f9002bd54a24e5c49cb5af953b/#block_2) Российской Федерации, на торгах (аукцион), размер арендной платы определяется по результатам таких торгов (аукциона).

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается размере 3 процента от кадастровой стоимости указанного земельного участка

В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с [пунктом 7 статьи 39.18](http://base.garant.ru/12124624/430663f91ac2f7c48f40b6e1bd748a2e/#block_39187) Земельного кодекса Российской Федерации) начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с [Федеральным законом](http://base.garant.ru/12112509/) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с [пунктом 7 статьи 39.18](http://base.garant.ru/12124624/430663f91ac2f7c48f40b6e1bd748a2e/#block_39187) Земельного кодекса Российской Федерации) определяется размер первого арендного платежа.

2.2. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка предоставляется без проведения торгов, годовой размер арендной платы устанавливается в соответствии с [пунктами 2.3](http://base.garant.ru/73370537/#block_23) и [2.4](http://base.garant.ru/73370537/#block_24) раздела 2 настоящего Порядка.

2.3. Годовой размер арендной платы за пользование земельным участком рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости указанного земельного участка согласно ставке, определенной в [Приложении 1](http://base.garant.ru/73370537/#block_1100) к настоящему Порядку:

2.3.1. Годовой размер арендной платы в отношении земельного участка, предоставленного застройщику при реализации программы "Жилье для российской семьи" в Республике Крым, а также для государственных и муниципальных унитарных предприятий устанавливается в размере земельного налога, исчисляемого в соответствии с [главой 31](http://base.garant.ru/10900200/61e750fe124026671d8f4e9d8fe747fb/#block_20031) Налогового кодекса Российской Федерации.

2.3.2. Годовой размер арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду организациям отдыха и оздоровления детей, включенным в Реестр организаций отдыха детей и их оздоровления, утвержденный Министерством образования, науки и молодежи Республики Крым, и осуществляющим деятельность на территории Республики Крым, в текущем календарном году, устанавливается в размере земельного налога, исчисляемого в соответствии с [главой 31](http://base.garant.ru/10900200/61e750fe124026671d8f4e9d8fe747fb/#block_20031) Налогового кодекса Российской Федерации, но не выше 0,3 процента от кадастровой стоимости указанных земельных участков.

2.3.3. Годовой размер арендной платы за земельные участки рассчитывается по формуле:

АП = КСзу х %, где:

АП - годовой размер арендной платы за земельный участок,

КСзу - кадастровая стоимость земельного участка,

% - соответствующая процентная ставка.

2.4. В случае если срок аренды земельного участка составляет менее одного года, размер арендной платы определяется как годовой размер арендной платы, рассчитанный для соответствующего земельного участка, умноженный на коэффициент 0,9.

2.5. В случае если на земельном участке установлен более чем один вид разрешенного использования, то для расчета годового размера арендной платы применяется ставка по виду разрешенного использования, который являлся основой для расчета кадастровой стоимости земельного участка, а в случае если удельные показатели кадастровой стоимости по таким видам разрешенного использования являются идентичными, то для расчета размера арендной платы применяется наибольший размер ставки.

2.6 Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 [статьи 49](http://base.garant.ru/12124624/07bdd21ab547687f72d1294bbd35ef3e/#block_49) Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается в размере арендной платы, рассчитанном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.7. Заключение дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков, соглашений о плате за публичный сервитут, заключенных за период с 21 марта 2014 года по 31 декабря 2022 года, в связи с вступлением в силу с 1 января 2023 года результатов государственной кадастровой оценки земель, расположенных на территории Республики Крым, не требуется.

Расчет годового размера арендной платы с 1 января 2023 года осуществляется арендатором самостоятельно с учетом положений [пунктов 2.3](http://base.garant.ru/73370537/#block_23) и [2.4](http://base.garant.ru/73370537/#block_24) настоящего Порядка и сведений о кадастровой стоимости земельного участка, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

2.8. Плата за публичный сервитут рассчитывается пропорционально площади земельного участка и (или) земель в установленных границах публичного сервитута.

2.9. Плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 процента кадастровой стоимости указанного земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. При этом плата за публичный сервитут, установленный на три года и более, не может быть менее 0,1 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, на весь срок установления сервитута.

2.10. Если заинтересованное лицо имеет право покупки земельного участка в собственность без торгов, то ценой продажи земельного участка является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2.11. Цена земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов определяется как его кадастровая стоимость, за исключением случаев, когда цена земельного участка определяется на основании его кадастровой стоимости и составляет:

2.11.1. **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 существенными условиями, при которых 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 Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым;

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

2.11.2. **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 2.11.1. настоящего пункта при соблюдении следующих условий:

- соответствия вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, предусмотренному правилами землепользования и застройки Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым;

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

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

2.11.3. **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 июля 2002 года № 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 31июля 2014 года № 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 земельного участка, указанного в абзацах втором, третьем и четвертом настоящего подпункта, будет составлять 15 процентов от кадастровой стоимости земельного участка является соответствие вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, предусмотренному правилами землепользования и застройки Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (для земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов распространяется или для которых градостроительные регламенты устанавливаются).

В случае если земельный участок, указанный в абзацах втором, третьем и четвертом настоящего подпункта, расположен в зоне сельскохозяйственных угодий, для которой 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.

2.11.4. Установить, что расчет цены продажи земельного участка, в случаях, предусмотренных пунктом 2.11 производится по состоянию на дату поступления соответствующего заявления в администрацию сельского поселения.

2.11.5. В случае если право собственности на земельный участок приобретается на торгах, то цена продажи земельного участка определяется по результатам таких торгов.

2.12. Плата за проведение перераспределения земельных участков устанавливается на основании рыночной стоимости указанных земельных участков, определенной в соответствии с Федеральным законом 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Если иное не предусмотрено федеральными законами, размер платы за увеличение площади земельного участка, находящегося в частной собственности, в результате перераспределения с земельным участком, находящимся в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, определяется на основании рыночной стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, установленной в соответствии с Федеральным законом 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и рассчитывается пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате перераспределения земельных участков»*.*

3. Порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым

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

3.2. Плата устанавливается в виде платежа, выраженного в денежной форме, которая вносится плательщиками путем перечисления денежных средств на банковские 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 плата вносится.

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

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

3.3. Арендная плата, плата за установление сервитута или плата за перераспределение земельных участков 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 установление постоянного публичного сервитута вносится единовременным платежом в течение 10 календарных дней после принятия решения об установлении такого сервитута.

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

3.5. 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.

3.6. При заключении договора 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 установление сервитута 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.

3.7. За нарушение сроков внесения платежей, установленных [пунктом 3.3](http://base.garant.ru/73370537/#block_33) настоящего Порядка, взимается пеня в размере 0,1 процента от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки.

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.

* 1. Арендная плата изменяется арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

1. при изменении кадастровой стоимости земельного участка;
2. при изменении законодательства Российской Федерации, Республики Крым, нормативных правовых актов муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым.

Приложение 1  
к [Порядку](https://internet.garant.ru/#/document/73370537/entry/1000) определения  
размера арендной платы,  
платы за установление сервитута,  
в том числе публичного, платы за  
проведение перераспределения  
земельных участков, размера цены  
продажи земельных участков, находящихся  
в собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым

Размеры ставок по арендной плате от кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида разрешенного использования земельного участка, согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540** | **Размер ставки аренды** |
| 1 | Сельскохозяйственное использование | 1. – 1.13, 1.16 | 44,0 % |
| 2 | Жилая застройка: |  |  |
|  | п. Нижнегорский | 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5 | 0,5% |
|  | с. Зеленое | 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5 | 0,22 % |
|  | с. Линейное | 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5 | 0,21 % |
| 3 | Хранение автотранспорта | 2.7, **2.7.1** | 2,0 % |
| 4 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 – 3.4.3; 3.6-3.10.1 | 1,6 % |
| 5 | Образование и просвещение | 3,5; 3.5.1; 3.5.2 | 1,1 % |
| 6 | Предпринимательство до 100 м.кв. | 4.0 – 4.10 | 15,0 % |
| 7 | Предпринимательство от 101 кв.м.: |  |  |
|  | п. Нижнегорский | 4.0 – 4.10 | 5,5 % |
|  | с. Зеленое | 4.0 – 4.10 | 2,3% |
|  | с. Линейное | 4.0 – 4.10 | 2,3% |
| 8 | Отдых (рекреация) | 5.0. | 1,1 % |
| 9 | Спорт | 5.1. | 2.2 % |
| 10 | Природно-познавательный туризм | 5.2. | 1.9 % |
| 11 | Туристическое обслуживание | 5.2.1. | 1.6 % |
| 12 | Охота и рыбалка | 5.3. | 1.5 % |
| 13 | Производственная деятельность | 6.0-6.9 | 4,3 % |
| 14 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 | 2,5% |
| 15 | Транспорт | 7.0 -7.5 | 4.0 % |
| 16 | Ведение огородничества | 13.1. | 0,45 % |
| 17 | Ведение садоводства | 13.2. | 0,4 % |