



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
БАХЧИСАРАЙСКИЙ РАЙОН
ВЕРХОРЕЧЕНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ
6 сессия 2 созыва
РЕШЕНИЕ**

От 27.02.2020г.

№33

О внесении изменений в решение 3 сессии Верховореченского сельского совета 2 созыва № 16 от 28.11.2019г. «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Верховореченское сельское поселение» и приложение № 1.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным конституционным законом от 21.03.2014 №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», Уставом муниципального образования Верховореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым,

ВЕРХОРЕЧЕНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

Внести изменения в решение 3 сессии Верховореченского сельского совета 2 созыва № 16 от 28.11.2019г. «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Верховореченское сельское поселение» и приложение № 1 изложив его в новой редакции:

1. Утвердить положение о порядке определения, размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков при выкупе земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования

Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.

2. Утвердить показатели для расчета платежей за пользование земельными участками, расположенными на территории муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым. (приложение № 1)
3. Приложение № 2 к решению № 16 от 28.11.2019г. 3 сессии Верхореченского сельского совета 2 созыва оставить без изменений.
4. Признать утратившим силу решение 34-ой сессии Верхореченского сельского совета Бахчисарайского района Республики Крым 1-го созыва от 02.11.2017 № 327 «Об утверждении Положения о порядке определения нормативной цены, размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым»
5. Обнародовать (разместить) настоящее решение на официальном Портале Правительства Республики Крым (<http://bahch.rk.gov.ru/>) и официальном сайте администрации Верхореченского сельского поселения <http://admin-verhorech.ru>. Обнародовать настоящее решение на информационном стенде в здании администрации Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым (ул. Советская, 10 с. Верхоречье, Бахчисарайский район, Республика Крым, 298460)
6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную планово-бюджетную комиссию Верхореченского сельского совета
7. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального обнародования (опубликования).

**Председатель Верхореченского сельского совета-
глава администрации
Верхореченского сельского поселения**

И.И. Назаренко

Положение
о порядке определения, размера арендной платы, платы за установление
сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения
земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости
земельных участков, предоставления рассрочки платежа при выкупе
земельных участков, находящихся в муниципальной собственности
муниципального образования Верхореченское сельское поселение
Бахчисарайского района Республики Крым.

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение устанавливает:

- порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым;
- порядок определения платы за установление сервитута, в том числе публичного, в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым;
- порядок определения платы за проведения перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым;
- порядок определения размера цены продажи в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, выставляемых на торги (аукцион);
- порядок определения размера рыночной стоимости в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым для выкупа земельного участка в собственность без торгов;
- порядок предоставления рассрочки платежа при выкупе земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, собственниками расположенных на них объектах недвижимости;
- порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.

1.2. Кадастровая стоимость земельного участка используется для целей

определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

1.2. В случае если на земельном участке установлен более чем один вид разрешенного использования, то для расчета годового размера арендной платы используется наибольший показатель от кадастровой стоимости 1 квадратного метра для соответствующего вида разрешенного использования на данном земельном участке.

2. Порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым

2.1. Размер арендной платы земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, определяется в процентном отношении от кадастровой стоимости в границах населенного пункта муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым в соответствии с видом разрешенного использования по формуле:

$$\text{АП} = \text{КС} \times \text{С}, \text{ где}$$

АП – годовой размер арендной платы,

КС – кадастровая стоимость земельного участка,

С - ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, согласно Приложения 1 к настоящему Положению;

2.2. В случае если договор аренды земельного участка заключен в порядке постановления Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 № 313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым» и при расчете размера арендной платы применялся коэффициент 3,8 с учетом коэффициентов инфляции начиная с 2016 года, то размер арендной платы по такому договору определяется как годовой размер арендной платы, рассчитанный для соответствующего земельного участка в соответствии с п. 2.1. настоящего Положения и он не может быть установленным менее размера арендной платы, установленной на предшествующий финансовый год, с учетом коэффициента индексации соответствующих платежей за пользование земельными участками текущего года.

2.2.1. В случае если по договору аренды земельного участка, указанному в п. 2.2 настоящего Положения, годовой размер арендной платы, рассчитанный для соответствующего земельного участка в соответствии с п. 2.1. настоящего

Положения, менее размера арендной платы, установленной на предшествующий финансовый год, то годовым размером арендной платы считается размер арендной платы, установленный на предшествующий финансовый год.

Арендная плата по таким договорам увеличивается на коэффициент инфляции, применяемый ежегодно в соответствии с индексом инфляции, предусмотренном законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год.

2.2.2. При заключении договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» годовой размер арендной платы рассчитывается с учетом особенностей, установленных п. 2.2. – 2.2.1.

2.3. Если сведения о кадастровой стоимости земельного участка не внесены в Единый государственный реестр недвижимости на дату расчета (перерасчета) арендной платы, размер кадастровой стоимости земельного участка рассчитывается как произведение площади земельного участка и удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующей категории и вида разрешенного использования, который установлен по результатам государственной кадастровой оценки (далее - удельный показатель кадастровой стоимости земель) для соответствующего кадастрового квартала населенного пункта.

2.4. Размер арендной платы изменяется собственником земельного участка в одностороннем порядке путем подписания и направления нового расчета арендной платы в случаях изменения кадастровой стоимости земельного участка и (или) вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Крым, муниципальных правовых актов, влекущих изменение размера арендной платы. Исчисление и оплата платежей осуществляется без внесения изменений в Договор согласно расчету, который подписывается сторонами,

Перерасчет арендной платы собственник земельного участка производит самостоятельно, после вступления в силу указанных правовых актов.

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

3. Порядок определения размера платы за установление сервитута, в том числе публичного, в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.

3.1. Размер платы за установление сервитута, в том числе публичного, в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, рассчитывается органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении земельных участков, находящихся в

муниципальной собственности, полномочия собственника на основании их кадастровой стоимости по формуле:

$$РП_c = УПКС \times П \times С \times К,$$

где:

РП_с - размер платы за сервитут, в рублях;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости в границах населенного пункта муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым в соответствии с видом разрешенного использования, для целей которого установлен сервитут, определённый за 1 кв.м. земельного участка,

П - площадь земельного участка, кв. м.;

С - ставка платы за установление сервитута, рассчитывается в процентах:

0,3 % - за установление срочного сервитута, в том числе публичного;

3 % - за установление постоянного сервитута, в том числе публичного

К- коэффициент индексации соответствующих платежей на очередной финансовый год.

3.2. Плата, установленная в соглашениях об установлении сервитута, заключенных до 21 марта 2014 года, а также в период с 21.03.2014 на дату введения в действие настоящего Положения подлежит пересчёту с учетом требований п. 3.1 настоящего Положения.

3.3. Расчет платы за сервитут, в том числе публичный, на земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, прилагается к соглашению об установлении сервитута на земельный участок.

3.4. Если в отношении земельных участков кадастровая стоимость не определена, размер платы за срочный и публичный сервитут рассчитывается пропорционально площади земельного участка в установленных границах публичного сервитута, исходя из среднего показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с п. 2.3 настоящего Положения.

4. Порядок определения платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.

4.1. Плата за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым и земельных участков, находящихся в частной собственности, рассчитывается органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, полномочия собственника на основании их кадастровой стоимости и рассчитывается:

4.1.1. В случае *если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, не может быть сформирован в самостоятельный* для соответствующего вида деятельности, плата за проведение перераспределения земельных участков рассчитывается по формуле:

$$РП_{п} = УПКС \times П\% \times П,$$

где:

РП_п – размер платы за перераспределение земельных участков;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. земель соответствующей категории и вида разрешенного использования, который установлен по результатам государственной кадастровой оценки для соответствующего кадастрового квартала населенного пункта;

П% - **10%** от кадастровой стоимости земельного участка;

П – площадь перераспределяемого земельного участка.

4.1.2. В случае *если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, может быть сформирован в самостоятельный* для соответствующего вида деятельности, плата за проведение перераспределения земельных участков рассчитывается по формуле:

$$РП_{п} = УПКС \times П\% \times П,$$

где:

РП_п – размер платы за перераспределение земельных участков;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. земель соответствующей категории и вида разрешенного использования, который установлен по результатам государственной кадастровой оценки для соответствующего кадастрового квартала населенного пункта;

П% - **75%** от кадастровой стоимости земельного участка;

П – площадь перераспределяемого земельного участка.

4.2. Расчет платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, прилагается к соглашению о перераспределении земельного участка или договору аренды.

5. Порядок определения размера цены продажи в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, выставляемых на торги (аукцион).

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

5.2. Начальной ценой по продаже земельного участка на аукционе является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с

Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.3. В том случае, если в аукционе участвовал один участник, то он вправе, не позднее чем через 20 дней после проведения аукциона, заключить договор купли-продажи земельного участка, выставленного на торги, по начальной цене аукциона.

5.4. Расчет рыночной стоимости производится субъектами оценочной деятельности, указывается в отчете об оценке земельного участка и прилагается к договору купли-продажи земельного участка.

6. Порядок определения размера рыночной стоимости в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым для выкупа земельного участка в собственность без торгов.

6.1. Если согласно законодательству 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 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.2. Оплата приобретаемого покупателем муниципального имущества производится единовременно или в рассрочку.

6.3. Расчет рыночной стоимости производится субъектами оценочной деятельности, указывается в отчете об оценке участка и прилагается к договору купли-продажи земельного участка.

7. Порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.

7.1. Основанием для установления и взимания платы за земельный участок являются подписанные сторонами договор аренды, дополнительные соглашения к нему, расчет арендной платы, предусматривающие изменение размера платежей за пользование земельным участком, соглашение об установлении частного сервитута на право ограниченного пользования земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, дополнительные соглашения к нему, расчет оплаты, предусматривающие изменение размера платежей за пользование земельным участком, постановление администрации Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым об установлении срочного публичного сервитута, соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков, договор купли-продажи земельного участка.

Субъектами, осуществляющими платежи за земельные участки, являются физические и юридические лица, подписавшие вышеуказанные договора или соглашения, тем самым выразив согласие на установленный в данных договорах или соглашениях размер платежей за пользование земельными участками.

Плата производится с даты подписания пользователем земельного участка

договора аренды.

7.2. 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 он 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.

7.3. Арендная плата, плата за установление частного сервитута на право ограниченного пользования земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, начисляется и вносится согласно заключенных договоров.

Плата за установление срочного публичного сервитута вносится единовременным платежом в течение 10 дней после принятия в установленном порядке решения об установлении такого сервитута.

7.4. Плата за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, осуществляется в течение 3-х банковских дней по соответствующему соглашению.

7.5. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями зданий, сооружений, помещений в зданиях, сооружениях, расположенных на неделимом земельном участке, арендная плата рассчитывается для каждого из них пропорционально площади принадлежащих им зданий, сооружений, помещений в зданиях, сооружениях (размеру принадлежащей им доли в праве общей долевой собственности), либо по договору аренды в целом, одним из арендаторов, согласно расчета размера арендной платы.

Способ внесения арендной платы определяется в соответствии с положениями настоящего пункта на основании заявлений арендаторов.

7.6. 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.

7.7. Арендная плата за первый год использования земельного участка по договору аренды, заключенному по результатам торгов, вносится арендатором единовременным платежом в течение 10 дней со дня заключения договора аренды. За второй и последующие годы использования такого земельного участка арендная плата вносится арендатором в порядке, установленном пунктом 7.3. настоящего Положения.

7.8. 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.

7.9. До заключения договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», за нарушение сроков внесения платежей, установленных пунктом 7.3 настоящего Положения, по договорам права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенным до 21 марта 2014 года, взимается пеня в размере 0,1 процента от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день задержки.

7.10. 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.

7.11. Арендатор обязан ежегодно до 10 февраля года, следующего за отчетным, обращаться к арендодателю для уточнения внесенной платы за земельные участки.

7.12. Арендаторы земельных участков, не переоформивших договора аренды земельных участков в правовом поле Российской Федерации в соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 № 313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым» осуществляют платежи за пользование земельными участками исходя из годового размера арендных платежей, определенных договорами аренды земельных участков, заключенных в правовом поле Украины в перерасчете на рубли с коэффициентом 3,8 с учетом коэффициентов инфляции начиная с 2016 года.