



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
СУДАКСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

79 сессия II созыв

«27» июня 2023 г.

№ 546

Об утверждении Порядка 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 городской округ Судак Республики Крым

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», ст. 37, 52 Устава муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, Судакский городской совет

РЕШИЛ

1, Утвердить 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 муниципального образования городской округ Судак Республики Крым (прилагается).

2, Признать утратившим силу решение 10 сессии II созыва Судакского городского совета от 19 декабря 2019 года №53 «Об утверждении Положения о порядке 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 муниципальной собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым».

3, Обнародовать настоящее решение на официальном сайте муниципального образования городской округ Судак Республики Крым в Государственной информационной системе Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://sudakgs.rk.gov.ru> и опубликовать в газете «Судакские Вести».

4, Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования в газете «Судакские Вести», размещения на официальном сайте муниципального образования городской округ Судак Республики Крым в Государственной информационной системе Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://sudakgs.rk.gov.ru> и распространяется на взаимоотношения с 01 января 2023 года.

5, Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Судакского городского совета по вопросам имущественных и земельных правоотношений, градостроительства, архитектуры, муниципальной собственности, жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи (Золотаревский В.Ф.) и заместителя главы администрации города Судака Ткаченко Д.Н.

Председатель
Судакского городского совета



К.В. Рожко

Приложение

к решению 79 сессии II созыва
Судакского городского совета
от 27 июля 2023 года №546



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 муниципального образования городской округ Судак Республики Крым

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает:

- порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым без проведения торгов;
- порядок определения платы за установление сервитута, в том числе публичного, в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;
- порядок определения платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;
- порядок определения размера арендной платы, цены продажи в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, выставляемых на торги (аукцион);
- порядок определения размера цены продажи в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, для выкупа земельного участка в собственность без проведения торгов;
- порядок и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым;
- ответственность за несвоевременное внесение платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым.

1.2. Для определения размера платы и цены для целей, указанных в подпункте 1.1 настоящего Порядка, в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, используется кадастровая стоимость земельного участка.

1.3. В случае если у земельного участка установлен более чем один вид разрешенного использования, то для расчета годового размера арендной платы применяется наибольшая ставка по виду разрешенного использования.

В случае если у земельного участка установлен более чем один вид разрешенного использования и один из них с кодом 11.0 – 11.3, 12.0, предусмотренный Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утвержденный приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412), ставка, определенная в Приложении 1 к настоящему Порядку, с кодом вида разрешенного использования 11.0 – 11.3, 12.0 не применяется.

1.4. Размер арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, ежегодно, но не ранее чем через год после заключения соответствующего договора, соглашения изменяется в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор.

1.5. В связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, арендная плата, плата за установление сервитута, в том числе публичного, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного с учетом размера уровня инфляции, указанного в подпункте 1.4 настоящего Порядка, не проводится.

1.6. Размер арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, изменяется в одностороннем порядке, путем направления письменного уведомления не позднее 30 дней в следующих случаях:

– определение кадастровой стоимости земельного участка вследствие утверждения на территории Республики Крым результатов государственной кадастровой оценки земельных участков;

– при внесении изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым, органа местного самоуправления, регулирующие порядок определения размера годовой арендной платы за земельные участки муниципальной собственности.

В остальных случаях, при установлении нового размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, требуется заключение дополнительного соглашения к договору аренды и соглашению об установлении сервитута, в том числе публичного.

2. Порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

2.1. Годовой размер арендной платы земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, определяется в процентном отношении от кадастровой стоимости земельного участка согласно ставкам, определенным в Приложении 1 и 2 к настоящему Порядку, в разрезе кадастровых кварталов муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, по формуле:

$$АП = КС \times С \times К,$$

где:

АП - размер арендной платы земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

С - ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка согласно Приложению 1 и 2 к настоящему Порядку;

К - коэффициент инфляции на очередной финансовый год

2.2. В случае если земельный участок расположен в кадастровых кварталах 90:00:000000 и 90:23:000000 применяется ставка, определенная в Приложении 2 к настоящему порядку, в разрезе населенных пунктов.

2.3. В случае предоставления земельного участка в аренду организациям, осуществляющим деятельность по оздоровлению и отдыху детей и включенным в Реестр организаций отдыха детей и их оздоровления, осуществляющих деятельность на территории Республики Крым в текущем календарном году, утвержденный Министерством образования, науки и молодежи Республики Крым, размер арендной платы определяется как годовой размер арендной платы, рассчитанный для соответствующего земельного участка, умноженный на понижающий коэффициент 0,85.

Основанием для применения понижающего коэффициента являются документы, подтверждающие включение организации в Реестр организаций отдыха детей и их оздоровления, осуществляющих деятельность на территории Республики Крым в текущем календарном году, утвержденный Министерством образования, науки и молодежи Республики Крым.

2.4. В случае если в отношении земельного участка установлены категория и вид разрешенного использования, по которому сведения о размере ставки по арендной плате не предусмотрены Приложением 1 и 2 к настоящему Порядку, то для расчета годового размера арендной платы применяется ставка в размере 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

3. Порядок определения размера платы за установление сервитута, в том числе публичного, в отношении земель и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

3.1. Размер платы за установление сервитута, в том числе публичного, в отношении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, рассчитывается на основании их кадастровой стоимости по формуле:

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

где:

РПс – размер платы за сервитут, руб.;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости земель соответствующей категории и вида разрешенного использования, который

установлен по результатам государственной кадастровой оценки, руб./кв. м;

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 инфляции 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 года на дату введения в действие настоящего Порядка, подлежит пересчету с учетом требований пункта 3.1 настоящего Порядка.

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

3.4. Расчет платы за сервитут, в том числе публичный, на земельный участок и (или) земли, находящиеся в муниципальной собственности, прилагается к соглашению об установлении сервитута на земельный участок.

3.5. Если в отношении земельных участков и (или) земель кадастровая стоимость не определена, размер платы за сервитут, в том числе публичный, рассчитывается как произведение площади земельного участка и (или) земель и среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории муниципального образования городской округ Судак, в соответствии с утвержденными на территории Республики Крым результатами государственной кадастровой оценки земельных участков.

4. Порядок определения платы за проведение перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

4.1. Плата за проведение перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, рассчитывается на основании их кадастровой стоимости и составляет 100% кадастровой стоимости перераспределяемых земель и (или) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и рассчитываются по формуле:

$$Рпл. = 100\% * КС ЗУобр./П ЗУ обр.*П Змун.,$$

где:

Рпл. – размер платы за увеличение площади земельного участка в результате его перераспределения;

КС ЗУобр. – кадастровая стоимость земельного участка, образованного в результате перераспределения;

П ЗУобр. – площадь земельного участка, образованного в результате перераспределения;

П Змун – площадь перераспределённых земель муниципальной собственности.

4.2. Расчет платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, прилагается к соглашению о перераспределении земельного участка.

5. Порядок определения размера арендной платы, цены продажи в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, выставляемых на торги (аукцион)

5.1. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка, цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным, принявшим участие в аукционе его участником.

5.2. Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, является кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

5.3. При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным, принявшим участие в аукционе, его участником.

5.4. Начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, является размер ежегодной арендной платы, определенный в соответствии с подпунктом 2.1 настоящего Порядка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

6. Порядок определения размера цены продажи в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для выкупа земельного участка в собственность без торгов

6.1. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов ценой такого земельного участка является его кадастровая стоимость, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты

принятия решения о продаже, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 6.2 настоящего Порядка.

6.2. В целях стимулирования строительства объектов в соответствии с утвержденной документацией градостроительного зонирования и территориального планирования, а также строительных норм и правил как действующих в настоящее время так и действовавших до утверждения документации градостроительного зонирования и территориального планирования установить следующий порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов:

6.2.1. Цена земельного участка определяется в размере 5 процентов его кадастровой стоимости при продаже земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» код (2.2), на котором расположен жилой дом, собственнику такого жилого дома, при соблюдении следующих условий:

- соответствие вида разрешенного использования земельного участка и расположенного на нем жилого дома, в том числе вспомогательных зданий, сооружений, предназначенных для обслуживания такого жилого дома, требованиям градостроительного регламента, правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, действующим на момент подачи заявления;

- истечение пяти лет с момента возникновения права собственности, либо регистрации права собственности на жилой дом на дату подачи заявления;

- отсутствие у Администрации города Судака Республики Крым информации о выявленных в рамках земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка;

- отсутствие на дату подачи заявления о выкупе земельного участка задолженности по арендной плате, а также пени за несвоевременное внесение арендной платы, в случае если земельный участок передан по договору аренды во временное владение и пользование

В случае если право собственности на жилой дом, в том числе вспомогательные здания, сооружения, предназначенные для обслуживания такого жилого дома, возникло до введения в действие градостроительного регламента, правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, то нормы действующего градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Судак Республики Крым не применяются.

6.3. Цена продажи земельного участка определяется по состоянию на дату поступления соответствующего заявления в Администрацию города Судака Республики Крым.

7. Порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности

7.1. Основанием для установления и взимания платы за земли и (или) земельные участки являются подписанный сторонами договор аренды, соглашение об установлении сервитута, в том числе публичного, 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 договоры и соглашения, тем самым выразив согласие на установленный в данных договорах или соглашениях размер платежей за пользование землями и (или) земельными участками.

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 начисляется с даты подписания сторонами договора и вносится равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом.

7.4. Плата за установление срочного сервитута, срок действия которого составляет не менее года, вносится один раз в год в течение первого полугодия каждого года действия такого сервитута, но не позднее чем за один месяц до окончания срока его действия.

7.5. Плата за установление срочного сервитута, срок действия которого составляет менее года, вносится однократно в течение срока действия такого сервитута, но не позднее чем за один месяц до окончания срока его действия.

7.6. Плата за установление постоянного сервитута вносится один раз в год в течение первого полугодия каждого года действия такого сервитута, а в случае прекращения действия постоянного сервитута - не позднее 15 календарных дней со дня прекращения его действия.

7.7. Плата за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, производится в полном объеме в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания соглашения.

7.8. 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.

Способ внесения арендной платы определяется в соответствии с положениями настоящего пункта на основании заявлений арендаторов. В случае отсутствия таких заявлений арендная плата вносится одним платежом от всех арендаторов.

7.9. Если договор аренды земельного участка, действует в течение неполного календарного года, плата вносится не позднее 10 числа месяца, предшествующего месяцу окончания действия соответствующего договора.

7.10. 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 подпунктом 7.3 настоящего Порядка.

7.11. 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.

7.12. 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 подпунктом 7.3 настоящего Порядка, 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.

7.13. 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.

7.14. Арендаторы земельных участков, не переоформившие договоры аренды земельных участков в правовом поле Российской Федерации в соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 года № 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, заключенными в правовом поле Украины, в перерасчете на рубли с коэффициентом 3,8 с учетом коэффициентов инфляции за каждый календарный год.

8. Ответственность за несвоевременное внесение платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности

8.1. За несвоевременное внесение платы по договору аренды земельного участка взыскивается пеня исходя из ставки, равной 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, за каждый календарный день просрочки.

8.2. За несвоевременное внесение платы по соглашению об установлении сервитута, в том числе публичного, платы по соглашению о перераспределении земель, взыскивается пеня исходя из ставки, равной 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

8.3. Невнесение платы более 2 сроков подряд дает право арендодателю расторгнуть договор аренды земельного участка.