

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕБЯЖЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КАМЫШИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 35

от 23.06.2017 г.

Об утверждении порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского муниципального района, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов и правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского муниципального района

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39.4, пунктом 3 части 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 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", постановляю:

1. Утвердить порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов (приложение N 1).

2. Утвердить правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района (приложение N 2).

3. Утвердить ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района (приложение N 3).

4. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию (обнародованию), размещению в сети интернет на официальном сайте <http://лебяженское-сп.рф/> .

5. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

6. Постановление вступает в силу со дня его обнародования.

Глава Лебяженского
сельского поселения

М.М. Османов

Порядок
определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной
собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района, при заключении
договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов

1. В соответствии с настоящим Порядком определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов (далее - Порядок) устанавливается цена продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района (далее - земельные участки), если иное не установлено федеральными законами.

2. При заключении договора купли-продажи земельного участка цена такого земельного участка определяется равной его рыночной стоимости, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. В случае если рыночная стоимость земельного участка превышает кадастровую стоимость такого земельного участка, при заключении договора купли-продажи земельного участка, цена земельного участка определяется равной его кадастровой стоимости.

Правила
определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения
арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности
Лебяженского сельского поселения Камышинского района

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района (далее - Правила), устанавливают общие правила расчёта размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки её внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района (далее - земельные участки).

1.2. Размер арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду, определяется в соответствии с земельным законодательством, основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

1.3. Размер ежегодной арендной платы при аренде земельных участков определяется одним из следующих способов:

1) на основании кадастровой стоимости земельных участков в случае заключения договоров аренды земельных участков без проведения торгов;

2) по результатам аукциона в случае заключения договоров аренды земельных участков по результатам торгов;

3) на основании рыночной стоимости в случае заключения договоров аренды в отношении земельных участков общего пользования, земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и иных земельных участков, а также, в случае если в государственном кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана, указана равной нулю или единице.

1.4. При заключении договоров аренды земельных участков, ранее используемых на праве постоянного (бессрочного) пользования, размер годовой арендной платы не может превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

2. Правила расчёта ежегодной арендной платы на основании кадастровой стоимости
земельных участков

2.1. Если иное не установлено федеральным законодательством или законодательством Волгоградской области, размер годовой арендной платы на основании кадастровой стоимости рассчитывается по формуле:

$АП = K_c \times C$, где

АП - размер ежегодной арендной платы за земельный участок, руб.;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

C - ставка арендной платы, %.

2.2. Размер ежегодной арендной платы за использование земельных участков с более чем одним видом разрешённого использования определяется на основании максимального значения

кадастровой стоимости.

2.3. В случае если в государственном кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана, указана равной нулю или единице, при расчёте ежегодной арендной платы за такой земельный участок вместо кадастровой стоимости применяется рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведённой не позднее, чем за 6 месяцев до заключения договора аренды.

2.4. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитывается на основании пункта 2.3 настоящего раздела, договором предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка или установлением кадастровой стоимости в результате проведения государственной кадастровой оценки земель, но не чаще чем один раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не позднее, чем за 6 месяцев до перерасчёта арендной платы.

3. Правила расчёта ежегодной арендной платы по результатам торгов

3.1. В случае заключения договора аренды земельного участка 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 в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности или иного размера цены земельного участка, если он установлен земельным законодательством.

4. Правила расчёта ежегодной арендной платы на основании рыночной стоимости

Если иное не установлено федеральным законодательством и законодательством Волгоградской области, муниципальными правовыми актами Лебяженского сельского поселения Камышинского района, размер ежегодной арендной платы на основании рыночной стоимости рассчитывается по формуле:

$АП = Р \times С$, где

АП - размер годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

Р - рыночная стоимость земельного участка, руб., определяемая на основании результатов оценки, проведённой не позднее, чем за 6 месяцев до заключения договора аренды;

С - ставка арендной платы, %.

5. Условия пересмотра арендной платы

5.1. При заключении (изменении) договора аренды земельного участка, если иное не установлено федеральным законодательством, размер ежегодной арендной платы за земельный участок пересматривается в одностороннем порядке по требованию арендодателя в следующих случаях:

изменения уровня инфляции - ежегодно;

изменения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границы, изменении вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую;

изменения рыночной стоимости земельного участка;

пересмотра ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год;

изменения законодательства Российской Федерации и Волгоградской области, регулирующего соответствующие правоотношения;

в случаях, предусмотренных условиями договора.

5.2. Арендная плата за земельные участки ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленный 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 заключён указанный договор аренды земельного участка.

В случае изменения арендной платы за земельные участки в связи с изменением рыночной или кадастровой стоимости земельных участков соответственно размер уровня инфляции на этот год не применяется.

6. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

6.1. Арендная плата, подлежащая к уплате, рассчитывается от размера ежегодной арендной платы, установленной договором аренды, за каждый день использования в соответствующем арендном периоде.

Арендным периодом признается месяц или квартал в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

6.2. По договорам аренды земельных участков из категории сельскохозяйственного назначения арендная плата уплачивается арендаторами в два срока:

за первое полугодие до 15 сентября текущего года;

за второе полугодие до 15 ноября текущего года.

6.3. По договорам аренды земельных участков, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящего раздела, арендная плата уплачивается арендаторами за каждый арендный период в виде авансового платежа до 10-го числа первого месяца текущего арендного периода.

6.4. Арендная плата и начисленная пеня уплачиваются арендаторами земельных участков отдельными платежными документами по каждому договору аренды и типу платежа. Уплата арендной платы и пени по нескольким договорам аренды земельных участков одним платежным документом не допускается.

6.5. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

6.6. Арендатор обязан ежегодно обращаться к арендодателю для составления акта сверки по уплате арендной платы по истечении срока последнего платежа, установленного договором, но не позднее 20 декабря текущего года.

6.7. За нарушение сроков внесения арендной платы к арендатору применяются санкции, размер которых определяется в соответствии с договором аренды и законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ N 3
к постановлению администрации
Лебяженского
сельского поселения
от 23.06.2017 № 35

Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности
Лебяженского сельского поселения Камышинского района

1. Ставка арендной платы в размере 0,01% от кадастровой стоимости земельного участка устанавливается для земельного участка:

предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах;

предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на необлагаемую налогом сумму принимается равной нулю, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах;

предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах. При этом ставка 0,01% устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

изъятых из оборота, если земельный участок в случаях, установленных земельным законодательством, может быть передан в аренду, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах;

загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами.

2. Ставка арендной платы в размере 1,5% от рыночной стоимости земельного участка устанавливается для земельных участков общего пользования, земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и иных земельных участков, в отношении которых настоящим постановлением не установлен иной порядок расчёта, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего приложения.

3. Ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земельные участки из категории земель населённых пунктов:

п/п	Разрешённое использование земельного участка	Ставка %
3.1.	Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретённые (предоставленные) для целей жилищного строительства (за исключением земельных участков, указанных в подпунктах 3.2 - 3.4)	0,3
3.2.	Земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами	0,3

	и (или) иными объектами недвижимости, строительство которых не завершено, в связи с невыполнением застройщиками своих обязательств перед участниками долевого строительства. Ставка арендной платы применяется в течение 3 лет по истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации заключённого по результатам торгов договора аренды земельного участка в отношении лиц, взявших на себя в установленном законодательством порядке обязательства по завершению строительства указанных объектов, либо с даты приобретения в аренду в установленном порядке по иным основаниям земельных участков лицами, взявшими на себя в установленном законодательством порядке обязательства по завершению строительства указанных объектов	
3.3.	Земельные участки, приобретённые (предоставленные) для целей жилищного строительства, за исключением земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в случае, если построенные на таких земельных участках по истечении 3 лет с даты их предоставления объекты недвижимости не введены в эксплуатацию	0,6
3.4.	Земельные участки, приобретённые (предоставленные) для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, в случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", в случае невведения в эксплуатацию объектов недвижимости: по истечении 2-х лет с даты заключения договора аренды; по истечении 3-х лет с даты заключения договора аренды	2,5 5,0
3.5.	Земельные участки, приобретённые (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства	0,3
3.6.	Земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта. Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности	0,3
3.7.	Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населённых пунктах и используемые для сельскохозяйственного производства (за исключением земельных участков, указанных в подпункте 3.5)	1,0
3.8.	Прочие земельные участки	1,5

4. Ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения:

п/п	Разрешённое использование земельного участка	Ставка %
4.1.	Земельные участки, занятые сельскохозяйственными угодьями (за исключением земельных участков, указанных в подпунктах 4.3, 4.4 настоящей таблицы)	1,0
4.2.	Земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, и прочие несельскохозяйственные угодья	0,5
4.3.	Земельные участки, право на которые переоформлено с права постоянного	0,3

	(бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации	
4.4.	Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных	0,6
4.5.	Земельные участки (части земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости), занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	0,1