

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.11.2021 г.

№ 93

«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 статьи 39 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", Постановления администрации Волгоградской области № 469-п от 22.08.2011г «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов», 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 № 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 № 2).

3. Утвердить ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района (приложение № 3).

4. Настоящее постановление подлежит официальному обнародованию и

размещению в сети Интернет на официальном сайте Лебяженского сельского поселения <http://Лебяженское-сп.рф/>.

5. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Глава Лебяженского
сельского поселения

М.М. Османов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению администрации
Лебяженского сельского поселения
от 16.11.2021г №93

**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.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению администрации
Лебяженского сельского поселения
от 16.11.2021г №93

**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 определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Лебяженского сельского поселения Камышинского района (далее – Правила).

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;

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:

$$АП = Р \times С, \text{ где}$$

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

Р - рыночная стоимость земельного участка, руб., определяемая на основании результатов оценки, проведенной 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, регулирующие 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. Перечисление арендной платы производится ежемесячно равными долями в течении каждого расчетного периода. За текущий месяц перечисление арендной платы осуществляется до 10-го числа текущего месяца, за исключением оплаты арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения, перечисление которой производится ежеквартально, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным кварталом, а также оплаты арендной платы за земельные участки категории земель населенных пунктов, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального огородничества, животноводства, растениеводства, сенокосения, индивидуального гаражного и жилищного строительства, перечисление которой производится не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению администрации
Лебяженского сельского поселения
от 16.11.2021г №93

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

1. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01% в отношении:

предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

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;

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. При этом ставка 0,01% устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

изъятых из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося 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.

б) 0,6 % в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;

в) 1,5 процента в отношении:

земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с [пунктом 5 статьи 39.7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

земельного участка в случаях, не указанных в [подпунктах "а" - "б" пункта 1](#) предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.