



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ ЕРЕМИЗИНО-БОРИСОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИХОРЕЦКОГО РАЙОНА

от 19.07.2017

№ 30

станция Еремизино-Борисовская

О плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39.4, пунктом 3 части 3 статьи 39.7, пунктом 3 части 2 статьи 39.25, пунктом 3 части 5 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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:

1.1. Порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов (приложение № 1).

1.2. Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (приложение № 2).

1.3. Порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (приложение № 3).

1.4. Порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (приложение № 4).

2. Администрации Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (Астрецова) обнародовать настоящее постановление в установленном порядке и обеспечить его размещение на официальном сайте администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

4. Постановление вступает в силу со дня его обнародования.

Глава Еремизино-Борисовского
сельского поселения
Тихорецкого района



В.И.Куликов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
Еремизино-Борисовского сельского
поселения Тихорецкого района
от 19.07.2007 № 30

ПОРЯДОК

определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого 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 Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов (далее - Порядок) устанавливается цена продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого 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.

Начальник общего отдела администрации
Еремизино-Борисовского сельского
поселения Тихорецкого района

Л.В.Астрцова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением администрации
Еремизино-Борисовского сельского
поселения Тихорецкого района
от 19.07.2014 № 30

ПРАВИЛА

определения размера арендной платы, а также порядка, условий
и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся
в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского
сельского поселения Тихорецкого 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 Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого 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 Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (далее - земельные участки).

1.2. Размер годовой арендной платы (далее - арендная плата) при аренде земельных участков определяется одним из следующих способов:

на основании кадастровой стоимости земельных участков;

на основании рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

в размере земельного налога;

в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными для земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

в соответствии с порядком определения арендной платы при предоставлении земельных участков в аренду инвесторам, являющимся стороной специального инвестиционного контракта, заключенного от имени Российской Федерации определенным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в сфере промышленной политики или иным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на заключение специальных инвестиционных контрактов в отраслях промышленности, в

соответствии с Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации».

2. Определение арендной платы при предоставлении земельных участков в аренду без торгов на основании кадастровой стоимости земельных участков

2.1. При предоставлении земельных участков в аренду без торгов арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков в размере, установленном в пунктах 2.2 - 2.7 настоящего раздела.

2.2. Арендная плата рассчитывается в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

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

предоставленных 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 не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

предоставленных 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 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

изъятых из оборота, если земельные участки в случаях, установленных федеральными законами, могут быть переданы в аренду;

загрязненных опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшихся загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота.

2.3. Арендная плата рассчитывается в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

предоставленных для целей жилищного строительства, в том числе для индивидуального жилищного строительства, за исключением случаев, предусмотренных разделом 4 настоящих Правил;

занятых объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, за исключением случаев, предусмотренных абзацами четвертым - шестым, восьмым - десятым пункта 4.1 раздела 4, абзацами шестым, десятым раздела 5 настоящих Правил;

предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства или животноводства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных, за исключением случаев, предусмотренных абзацем седьмым пункта 4.1 раздела 4 настоящих Правил;

для размещения гаражей для хранения личного автотранспорта граждан, использование которых не связано с осуществлением предпринимательской деятельности;

из земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на которые переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

2.4. Арендная плата рассчитывается в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, ограниченных в обороте, право аренды на которые переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

2.5. Арендная плата рассчитывается в размере 2 процентов от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

из земель сельскохозяйственного назначения, занятых сельскохозяйственными угодьями, за исключением случаев, предусмотренных абзацем четвертым пункта 2.3 раздела 2 и абзацем седьмым пункта 4.1 раздела 4 настоящих Правил;

в составе зоны сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, используемых для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных абзацем четвертым пункта 2.3 раздела 2 и абзацем седьмым пункта 4.1 раздела 4 настоящих Правил;

право аренды на которые переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

2.6. Арендная плата рассчитывается в размере 2,5 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

предоставленных для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо земельных участков для указанных целей, по которым перешли права и обязанности по договору аренды, в случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае не введения в эксплуатацию объектов недвижимости по истечении двух лет с даты заключения договоров аренды земельных участков;

в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым пункта 4.1 раздела 4 и разделом 5 настоящих Правил;

из земель населенных пунктов, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.2 - 2.4, абзацами третьим, четвертым пункта 2.5, пунктом 2.7 раздела 2, пунктом 4.1 раздела 4 и разделом 5 настоящих Правил.

2.7. Арендная плата рассчитывается в размере 5 процентов от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо земельных участков для указанных целей, по которым перешли права и обязанности по договорам аренды, в

случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае не введения в эксплуатацию объектов недвижимости по истечении трех лет с даты заключения договоров аренды земельных участков.

3. Определение арендной платы при предоставлении земельных участков в аренду без торгов на основании рыночной стоимости земельных участков

3.1. Арендная плата определяется на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в случаях и в размере, установленном в пунктах 3.2, 3.3 настоящего раздела.

3.2. Арендная плата рассчитывается в размере 1,5 процента от рыночной стоимости в отношении следующих земельных участков:

общего пользования, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.1 раздела 4 и разделом 5 настоящих Правил;

из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, за исключением случаев, предусмотренных абзацем восьмым пункта 4.1 раздела 4 и разделом 5 настоящих Правил;

в отношении которых законодательством Российской Федерации или Правилами не установлен иной порядок определения размера арендной платы.

3.3. В случае если в государственном кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельных участков не указана либо указана в размере, равном нулю или одному рублю, расчет арендной платы осуществляется на основании рыночной стоимости земельных участков, определенной по результатам рыночной оценки, проведенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При этом рыночная стоимость земельных участков для расчета арендной платы применяется в следующем порядке:

для заключаемых договоров аренды земельных участков - с даты заключения договора;

для действующих договоров аренды земельных участков - с даты определения рыночной стоимости земельных участков как объекта оценки.

4. Определение арендной платы при предоставлении земельных участков в аренду без торгов в размере земельного налога

4.1. Размер арендной платы за земельные участки определяется в размере земельного налога в следующих случаях:

в отношении земельных участков, используемых по договорам аренды, заключенным до 1 марта 2015 года, исключительно для осуществления

деятельности организаций отдыха и оздоровления детей летнего, сезонного и круглогодичного функционирования;

в случае заключения договоров аренды земельных участков со следующими лицами:

с лицами, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, а также с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» имеют право на предоставление в собственность бесплатно земельных участков без проведения торгов в случае, если такие земельные участки зарезервированы для государственных или муниципальных нужд либо ограничены в обороте;

с лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, если земельные участки образованы в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлены указанным лицам;

с лицами, заключившими договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельных участков, предоставленных этим лицам для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Краснодарского края, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации – Краснодарским краем, муниципальным образованием Тихорецкий район или Еремизино-Борисовским сельским поселением Тихорецкого района для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельных участков, предоставленных этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Краснодарского края право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимых земельных участках здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

с юридическими лицами, заключившими договоры об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договоры о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных таким юридическим лицам в соответствии с договорами об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договорами о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

с юридическими лицами, заключившими договоры о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в

отношении земельных участков, образованных из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса таким юридическим лицам в соответствии с данными договорами.

4.2. При переоформлении в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды, размер арендной платы не может превышать более чем в два раза размер земельного налога.

5. Определение арендной платы при предоставлении земельных участков в аренду без торгов в размере арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности

Арендная плата за земельные участки равна арендной плате, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности в случае предоставления земельных участков для размещения следующих объектов:

объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения и местного значения; автомобильных дорог местного значения.

6. Определение арендной платы при предоставлении земельных участков в аренду инвесторам, являющимся стороной специального инвестиционного контракта, заключенного от имени Российской Федерации определенным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в сфере промышленной политики или иным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на заключение специальных инвестиционных контрактов в отраслях промышленности, в соответствии с Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации».

6.1. Определение арендной платы при предоставлении земельных участков в аренду юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям, принимающим на себя обязательства в предусмотренный специальным инвестиционным контрактом срок своими силами или с привлечением иных лиц создать либо модернизировать и (или) освоить производство промышленной продукции осуществляется в соответствии пунктом 6.2 раздела 6 настоящих Правил, за исключением случаев установленных разделом 5 настоящих Правил.

6.2. Арендная плата при предоставлении земельных участков для создания либо модернизирования и (или) освоения производства промышленной продукции в предусмотренный специальным инвестиционным контрактом срок, рассчитывается:

за первый год аренды в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка;

за второй год аренды в размере 50 процентов от размера арендной платы за земельный участок, установленного в соответствии с разделами 2, 3, 4 настоящих правил;

за третий и последующие годы в размере 100 процентов от размера арендной платы за земельный участок, установленного в соответствии с разделами 2, 3, 4 настоящих правил.

7. Условия пересмотра арендной платы

7.1. Арендная плата за земельные участки, если иное не установлено федеральным законодательством, а также разделами 4, 5 настоящих Правил пересматривается арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

изменение уровня инфляции;

изменение кадастровой стоимости земельных участков, в том числе при изменении площади земельных участков, изменении вида разрешенного использования земельных участков, перевода земельных участков из одной категории в другую;

изменение рыночной стоимости земельных участков;

изменения методики расчета арендной платы при переходе на рыночную стоимость земельных участков - с даты определения новой рыночной стоимости земельных участков;

в иных случаях - с начала финансового года, следующего за годом изменения рыночной стоимости земельных участков, но не ранее чем через год после определения рыночной стоимости земельных участков;

пересмотр ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога;

изменение законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующего соответствующие правоотношения;

в случаях, предусмотренных условиями договора;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

7.2. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договоров аренды земельных участков, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало соответствующего финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключены указанные договоры аренды.

7.3. Арендная плата, рассчитанная на основании кадастровой стоимости земельных участков либо рыночной стоимости земельных участков, подлежит перерасчету в связи с изменением, соответственно, кадастровой стоимости земельных участков либо рыночной стоимости земельных участков. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 6.2 раздела 6 настоящих Правил, не проводится.

8. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

8.1. Арендная плата, подлежащая уплате, рассчитывается от арендной платы, установленной договорами аренды, за каждый день использования земельных участков в соответствующем арендном периоде.

Арендным периодом признается месяц, квартал или полугодие в соответствии с условиями договоров аренды земельных участков.

8.2. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на земельный участок на основании соглашения указанных лиц либо по иным основаниям, допускаемым действующим законодательством.

8.3. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями зданий, сооружений, помещений в зданиях, сооружениях (их частей, долей в праве), расположенных на неделимом земельном участке, размер годовой арендной платы рассчитывается для каждого из них пропорционально площади зданий, сооружений, помещений (их частей, размеру принадлежащей им доли в праве) в указанных объектах недвижимости.

Исключение возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них, оформленного в виде письменного соглашения между такими лицами либо по решению суда.

8.4. В случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования, арендная плата, определяемая на основании кадастровой стоимости земельного участка, взимается по наибольшей ставке, установленной для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка.

Исключение составляют земельные участки в составе земель населенных пунктов, одним из видов разрешенного использования которых является жилая застройка.

Начальник общего отдела администрации
Еремизино-Борисовского сельского поселения
Тихорецкого района



Л.В.Астрецова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации
Еремизино-Борисовского сельского
поселения Тихорецкого района
от 19.04.2014 № 30

ПОРЯДОК

определения размера платы по соглашению об установлении сервитута
в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной
собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения
Тихорецкого района

1. Настоящий Порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (далее - Порядок), устанавливает правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (далее - земельные участки), если иное не установлено федеральными законами.

2. Размер ежегодной платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка.

3. Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, в пожизненное наследуемое владение, в аренду, определяется как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Смена правообладателя земельного участка не является основанием для пересмотра размера платы по соглашению об установлении сервитута, определенного в соответствии с настоящим Порядком.

5. В случае если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади этой части земельного участка в соответствии с настоящим Порядком.

Начальник общего отдела администрации
Еремизино-Борисовского сельского
поселения Тихорецкого района

Л.В.Астрецова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации
Еремизино-Борисовского сельского
поселения Тихорецкого района
от 19.04.2017 № 30

ПОРЯДОК

определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района

1. В соответствии с настоящим Порядком определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (далее - Порядок), устанавливается размер платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (далее - размер платы), если иное не установлено федеральными законами.

2. Плата определяется как 1 процент кадастровой стоимости земельного участка, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3, 4 настоящего Порядка.

3. В случае если кадастровая стоимость земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района, не указана, равна нулю или единице, размер платы определяется в размере рыночной стоимости земельного участка, которая определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Размер платы в случае перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для муниципальных нужд определяется равным рыночной стоимости части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, подлежащей передаче в частную собственность в результате перераспределения земельных участков.

Начальник общего отдела администрации
Еремизино-Борисовского сельского
поселения Тихорецкого района



Л.В.Астрецова