**Об установлении Порядка определения цены земельных**

**участков, находящихся в муниципальной собственности**

**муниципального образования город-курорт Анапа,**

**при заключении договоров купли-продажи земельных**

**участков без проведения торгов**

***Решение Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 25июля 2019 года № 491***

В соответствии со статьей 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральными законами от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», в целях приведения в соответствии с действующим законодательством, на основании Устава муниципального образования город-курорт Анапа, Совет муниципального образования город-курорт Анапа РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Анапа, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов, согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившими силу решения Совета муниципального образования город-курорт Анапа:

от 23 июля 2015 г. № 571 «Об установлении порядка определения цены выкупа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Анапа, предоставляемых без проведения торгов»;

от 25 мая 2017 г. № 195 «О внесении изменения в решение Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 23.07.2015 № 571 «Об установлении порядка определения цены выкупа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Анапа, предоставляемых без проведения торгов».

3. Опубликовать настоящее решение в печатном средстве массовой информации.

4. Разместить настоящее решение на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Анапа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комитет по финансам и бюджету, муниципальной собственности, социально-экономическому развитию, предпринимательству и торговле Совета муниципального образования город-курорт Анапа (Баклина Н.Н.) и заместителя главы муниципального образования город-курорт Анапа Н.А. Богданову.

6. Настоящее Решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава муниципального образования

город-курорт Анапа Ю.Ф. Поляков

Председатель Совета муниципального

образования город-курорт Анапа Л.И. Кочетов

Приложение

к решению Совета муниципального

образования город-курорт Анапа

от 25июля 2019 года № 491

**ПОРЯДОК**

**определения цены земельных участков, находящихся**

**в муниципальной собственности муниципального**

**образования город-курорт Анапа, при заключении**

**договоров купли-продажи земельных участков**

**без проведения торгов**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со [статьей 39.4](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92878F362ED40B64C84E6F1B30C9CD9A5E034E35F0FB63AYBO) Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральными законами от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Законом](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BB20882C8B6227CF838E24EB743D6B8AEE851CBD0AFB773AC0648F7A400EAB05CB93BYAO) Краснодарского края от 5 ноября 2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» и направлен на урегулирование отношений по определению цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Анапа, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов.

1.2. Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Анапа (далее – земельные участки), предоставляемых без проведения торгов, если иное не предусмотрено федеральными законами, осуществляется по цене не превышающей кадастровую стоимость земельных участков или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана либо указана в размере, равном нулю или одному рублю, продажа земельного участка (предоставление в собственность за плату без проведения торгов) осуществляется на основании рыночной стоимости земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки, проведенной в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

1.3. Не подлежат выкупу земельные участки, расположенные в первой, во второй, в третьей зоне округа санитарной (горно-санитарной) охраны.

Земельные участки, предоставленные гражданам в аренду, расположенные во второй и третьей зоне округа санитарной (горно-санитарной) охраны, имеющим трех и более детей, предоставляются в собственность бесплатно с момента возникновения права собственности на построенный на этом земельном участке жилой дом, не предназначенный к разделу на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания), высотой не выше трех надземных этажей, в соответствии со статьей 10 Закона Краснодарского края от 26 декабря 2014 г. № 3085-КЗ.

1.4. При определении цены земельного участка расчет цены земельного участка производится администрацией муниципального образования город-курорт Анапа в лице управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа (далее – управление). Расчет цены земельного участка является обязательным приложением к правовому акту о предоставлении в собственность за плату земельного участка.

1.5. Лица, приобретающие земельные участки, оплачивают в безналичном порядке стоимость земельного участка в течение 10 банковских дней с момента подписания договора купли-продажи земельного участка.

Рассрочка либо отсрочка оплаты приобретаемых земельных участков не допускаются.

2. Порядок определения цены за земельные участки, за

исключением земельных участков, на которых расположены

здания, сооружения

2.1. В случае продажи земельных участков на территории муниципального образования город-курорт Анапа без проведения торгов цена таких земельных участков определяется в следующем порядке:

1) за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92878F362EB4DBA4C84E6F1B30C9C3DY9O) Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено [подпунктами 2](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92878F362ED40B64C84E6F1B30C9CD9A5E034E35F0FB03AYEO) и [4 пункта 2 статьи 39.3](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92878F362ED40B64C84E6F1B30C9CD9A5E034E35F0FB03AY0O) Земельного кодекса Российской Федерации, для целей жилищного строительства – по цене, равной 5 процентам кадастровой стоимости земельного участка;

2) за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» – в размере кадастровой стоимости земельного участка;

3) за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации – в размере кадастровой стоимости земельного участка;

4) за земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации – по цене, равной 5 процентам кадастровой стоимости земельного участка;

5) за земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в [пункте 2 статьи 39.9](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92878F362ED40B64C84E6F1B30C9CD9A5E034E35F0EB53AYAO) Земельного кодекса Российской Федерации – в размере кадастровой стоимости земельного участка;

6) за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества – в размере кадастровой стоимости земельного участка;

7) за земельные участки в случае их продажи гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92878F362ED40B64C84E6F1B30C9CD9A5E034E35F03B63AY1O) Земельного кодекса Российской Федерации – в размере кадастровой стоимости земельного участка;

8) за земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства и переданные в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у управления сельского хозяйства администрации муниципального образования город-курорт Анапа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка – в размере кадастровой стоимости земельного участка.

Расчет срока аренды земельного участка в случаях, указанных в настоящем подпункте, предусматривает совокупность срока действующего договора аренды и срока (сроков) ранее оконченного (оконченных) договора (договоров) аренды данного земельного участка арендатором. Окончанием действия договора аренды земельного участка является дата погашения записи в Едином государственном реестре недвижимости об аренде такого земельного участка. При определении выкупной стоимости земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, используемого на праве аренды, срок аренды земельных участков исчисляется с момента заключения договора аренды исходного земельного участка при условии, что общий срок аренды исходного земельного участка и вновь образованного земельного участка составил более трех лет.

2.2. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратилось в администрацию муниципального образования город-курорт Анапа с заявлением о заключении договора купли-продажи такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере 15 процентов его кадастровой стоимости.

3. Порядок определения цены земельных участков, на которых

расположены здания, сооружения, при продаже их собственникам

таких зданий, сооружений либо помещений в них

3.1. В случае продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в соответствии со [статьей 39.20](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92878F362ED40B64C84E6F1B30C9CD9A5E034E35F03BB3AYDO) Земельного кодекса Российской Федерации цена таких земельных участков определяется в следующем порядке:

земельный участок, предоставленный гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства – в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка или иного размера цены земельного участка, если он установлен федеральным законом;

остальные земельные участки – в семнадцатикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка или иного размера цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

3.2. До 31 декабря 2020 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:

земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства некоммерческой организации, указанной в абзаце первом настоящего пункта, либо иной организации, при которой была создана или организована такая некоммерческая организация;

по решению общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами указанной некоммерческой организации либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в указанной некоммерческой организации, земельный участок распределен данному члену указанной некоммерческой организации;

земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

В случае, если земельный участок, указанный в абзаце втором настоящего пункта, относится к имуществу общего пользования, указанный земельный участок до 31 декабря 2020 года предоставляется бесплатно в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади таких земельных участков.

В случае, если указанные в абзаце втором и абзаце пятом настоящего пункта земельные участки являются зарезервированными для государственных или муниципальных нужд либо ограниченными в обороте, они предоставляются члену некоммерческой организации, указанной в абзаце первом настоящего пункта, или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора собственникам земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд. При этом размер арендной платы определяется в размере, не превышающем размера земельного налога, установленного в отношении такого земельного участка.

3.3. Граждане и юридические лица, право собственности, которых на многолетние насаждения зарегистрировано в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92879F367E74BB24C84E6F1B30C9C3DY9O) от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до дня вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=081577DD676E4BFAB46BAC0594A4E92879F167EB4CB64C84E6F1B30C9C3DY9O) от 4 декабря 2006 года № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», приобретают земельные участки, на которых находятся указанные многолетние насаждения, без торгов в собственность по цене, установленной [абзацем вторым пунктами 3.1](#Par82), 3.2 настоящего раздела.

Начальник управления

имущественных отношений

администрации муниципального

образования город-курорт Анапа Р.П. Сугак