

РЕШЕНИЕ

Совет Новошешминского муниципального района
Республики Татарстан

от «___» марта 2026 года

№ ____

Об утверждении Положений о порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан», продажа которых осуществляется без проведения торгов, о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, о порядке определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и о порядке определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Совет Новошешминского муниципального района Республики Татарстан

РЕШИЛ:

1. Утвердить:

1.1. Положение о порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан», продажа которых осуществляется без проведения торгов (приложение № 1);

1.2. Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан» (приложение № 2);

1.3. Положение о порядке определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан» (приложение № 3);

1.4. Положение о порядке определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан» (приложение № 4).

2. Опубликовать настоящее решение на «Официальном портале правовой информации Республики Татарстан» в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://pravo.tatarstan.ru>, на официальном сайте Новошешминского муниципального района на Портале муниципальных образований Республики Татарстан в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://novosheshminsk.tatarstan.ru>.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета Новошешминского района Республики Татарстан по законности, правопорядку и взаимодействию с представительными органами поселений.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Новошешминского муниципального
района Республики Татарстан

Е.А. Тарнавский

Положение о порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан», продажа которых осуществляется без проведения торгов

1. Настоящее Положение устанавливает порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан», продажа которых осуществляется без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Установить, что:

2.1. цена земли, применяемая в муниципальном образовании «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан» для определения стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан», при продаже собственникам расположенных на них зданий, строений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - земельные участки), составляет:

- 12,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент поступления обращения собственника здания, строения, сооружения либо помещений в них, расположенных на таком земельном участке.

2.2. оплата по договору купли-продажи земельного участка производится в течение тридцати дней со дня его заключения (платежный документ об оплате предоставляется в Палату имущественных и земельных отношений Новошешминского муниципального района Республики Татарстан (по согласованию) в указанный срок);

2.3. собственники зданий, строений, сооружений приобретают в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки по цене, равной двум с половиной процентам кадастровой стоимости земельного участка, в случаях, если:

- в период со дня вступления в силу Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 июля 2012 года в отношении указанных земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

- указанные земельные участки образованы из земельных участков, в отношении которых осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды в период со дня вступления в силу Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 июля 2012 года.

3. По цене, равной кадастровой стоимости осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения, развития территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

3) земельных участков (в случае отсутствия на данных земельных участках зданий,

сооружений), находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации;

4) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных 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 уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных 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;

5) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд в случаях, предусмотренных статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

6) земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан» в случаях, предусмотренных подпунктом «а» пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 года № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022-2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы».

4. По цене, равной пятнадцати процентам от кадастровой стоимости земельного участка, осуществляется продажа:

- земельных участков, образованных 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;

5. Определить, что подлежит применению кадастровая стоимость земельного участка, установленная нормативным актом, действующим на момент обращения с заявлением о выкупе земельного участка.

Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования
«Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок определения размеров арендной платы за земельные участки, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан» (далее - Положение), предоставление в аренду которых осуществляется без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.2. Настоящее Положение распространяется также на случаи предоставления земельных участков в аренду под строительство, за исключением случаев такого предоставления на аукционе.

1.3. При передаче в аренду части зданий, сооружений взимается арендная плата за землю, занятую зданием, сооружением, и участки, необходимые для их содержания, соразмерно арендуемой площади этих строений.

1.4. Льготы по уплате земельного налога, установленные действующим законодательством, дополнительные льготы, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, распространяются на юридических лиц и граждан - арендаторов земли.

1.5. В случае передачи арендатором, имеющим льготы по арендной плате за землю, земельного участка в субаренду лицу, не имеющему льготу, субарендатор обязан вносить арендную плату за землю на общих основаниях.

1.6. В случае передачи арендатором, не имеющим льготы по арендной плате за землю, земельного участка в субаренду лицу, имеющему льготу, арендатор вносит арендную плату за землю на общих основаниях.

1.7. Установить сроки внесения арендной платы за землю ежемесячно, до 10 дня месяца, следующего за отчетным.

2. Определение величины арендной платы за землю

2.1. Размер годовой арендной платы за пользование земельными участками рассчитывается по формуле:

$$A = P_c \times K_f \times K_{CЗУ}$$

где:

A - размер годовой арендной платы за земельный участок;

P_c - размер ставки земельного налога;

K_f - поправочный коэффициент к ставке земельного налога, учитывающий вид использования земельного участка, указанный в приложении к настоящему Положению;

K_{CЗУ} - кадастровая стоимость земельного участка, руб.

2.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон) размер годовой арендной платы за пользование земельными участками при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования в порядке, предусмотренном Законом, рассчитывается согласно пункту 2.1 Положения в пределах (в случаях превышения - равным):

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полупроцента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

2.3. Размер арендной платы за пользование земельным участком в период осуществления строительства объектов определяется с учетом вида его разрешенного использования и поправочного коэффициента по соответствующему виду использования земельного участка, установленного в приложении к настоящему Положению.

Приложение к Положению о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан»

Перечень поправочных коэффициентов, учитывающих вид использования земельного участка

Вид использования земельного участка	Коэффициент
Под здания, строения и сооружения благотворительных фондов, предназначенных для оказания медицинской, социальной, психологической, юридической помощи (включая период строительства)	0,01
Под размещение жилья и объектов, строящихся в целях реализации Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года N 69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан» (включая период строительства)	0,1
Под объекты гражданской авиации (включая период строительства)	0,1
Под специализированные стоянки (стоянки задержанных транспортных средств (включая период строительства))	0,1
Под объекты очистных сооружений (включая период строительства)	0,1
Под объекты, предназначенные для временного бесплатного проживания граждан, находящихся на лечении в учреждениях здравоохранения Республики Татарстан, сопровождающих лиц (включая период строительства)	0,1
Под гидротехнические сооружения (сооружения, подвергающиеся воздействию водной среды, предназначенные для использования и охраны водных ресурсов, предотвращения вредного воздействия вод, в том числе загрязненных жидкими отходами, включая плотины, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения; насосные станции; судоходные шлюзы; судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; оградительные сооружения; дамбы, берегоукрепительные сооружения, набережные, в том числе с расположенными на них объектами благоустройства и коммерческой инфраструктуры; пирсы; сооружения систем технического водоснабжения), создание, строительство, эксплуатация, реконструкция, модернизация которых осуществляется на основании договоров, соглашений, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (включая период строительства)	0,1
Под объекты, созданные на земельных участках, предоставленных в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и имеющих смежную границу с земельными участками, предоставленными в соответствии с подпунктом 25 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации или в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (включая период строительства)	0,1

Под гидротехнические сооружения (сооружения, подвергающиеся воздействию водной среды, предназначенные для использования и охраны водных ресурсов, предотвращения вредного воздействия вод, в том числе загрязненных жидкими отходами, включая плотины, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения; насосные станции; судоходные шлюзы; судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушения берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; оградительные сооружения; дамбы, берегоукрепительные сооружения, набережные, в том числе с расположенными на них объектами благоустройства и коммерческой инфраструктуры; пирсы; сооружения систем технического водоснабжения), создаваемые за счет собственных и (или) заемных средств после 1 января 2017 года на основании договоров аренды, заключенных в соответствии с подпунктом 25 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (включая период строительства)	0,1
Под спортивные объекты и сооружения (включая период строительства)	0,17
Под объекты здравоохранения, расположенные на земельных участках, предоставленных в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации	0,5 (сроком на 5 лет с момента заключения договора аренды земельного участка)
Под сельскохозяйственное производство	1,0
Под размещение жилья, ведение личного подсобного хозяйства, садоводство, огородничество и дачное строительство (включая период строительства)	1,0
Под объекты производственной сферы (включая период строительства)	1,0
Под объекты, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (включая период строительства)	1,0
Под объекты, предназначенные для размещения портов, водных, автодорожных вокзалов, аэровокзалов (включая период строительства)	1,0
Под объекты, предназначенные для разработки полезных ископаемых, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи (включая период строительства)	1,0
Под складские объекты (включая период строительства)	1,0
Под гаражи (включая период строительства)	1,0
Под крытые многоуровневые и подземные стоянки автотранспорта (включая период строительства)	1,0
Под крытые многоуровневые стоянки автотранспорта на период строительства (включая период строительства)	1,0

Под строительство объектов, создаваемых в рамках реализации инвестиционного проекта «Создание Свияжского межрегионального мульти модального логистического центра» (включая период строительства)	1,0
Под объекты рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (включая период строительства)	1,0
Под водные объекты, находящиеся в обороте	1,0
Под объекты, занятые скверами, парками	1,0
Под прочие объекты (включая период строительства)	2,0
Под административные здания, помещения и офисы (включая период строительства)	2,0
Под открытые стоянки автотранспорта (включая период строительства)	3,0
Под объекты оптовой торговли (включая период строительства)	4,0
Под объекты общественного питания (включая период строительства)	4,0
Под объекты автосервиса и автозаправочные станции (включая период строительства)	4,5
Под гостиницы (включая период строительства)	5,0
Под объекты розничной торговли (магазины, павильоны с торговой площадью, киоски мелкорозничной торговли), объекты рынков, аптеки (включая период строительства)	10,0
Под объекты банковской, страховой, биржевой деятельности, в том числе платежные терминалы (включая период строительства)	10,0
Под объекты рекламы (рекламные щиты и стенды, расположенные на основаниях (включая период строительства))	75,0

Приложение № 3 к решению
Совета Новошешминского
муниципального района
Республики Татарстан
от _____ № _____

Положение о порядке определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан»

1. Настоящее Положение устанавливает порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан» в соответствии с подпунктом 3 пункта 5 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - размер платы).

2. Установить, что размер платы рассчитывается по формуле (за исключением случая, предусмотренного пунктом 3 настоящего Положения):

$P_{п} = (P_2 - P_1) \text{УПКС чс},$

где:

$P_{п}$ - размер платы;

P_2 - площадь образованного земельного участка, находящегося в частной собственности, в соответствии с соглашением о перераспределении;

P_1 - площадь исходного земельного участка, находящегося в частной собственности, до заключения соглашения о перераспределении;

УПКС чс - удельный показатель кадастровой стоимости для земельного участка, находящегося в частной собственности, площадь которого увеличивается в результате перераспределения. УПКС чс определяется путем деления кадастровой стоимости земельного участка на его площадь (рублей/кв. метр).

3. В случае перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для муниципальных нужд размер платы определяется на основании установленной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности рыночной стоимости части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан», подлежащей передаче в частную собственность в результате перераспределения земельных участков.

Приложение № 4 к решению
Совета Новошешминского
муниципального района
Республики Татарстан
от _____ № _____

Положение о порядке определения размера платы по соглашению об установлении
сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной
собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район
Республики Татарстан»

1. Настоящее Положение устанавливает порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Новошешминский муниципальный район Республики Татарстан» (далее – Положение) в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - земельные участки).

2. Размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута, если иное не установлено настоящим Положением.

3. Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду, может быть определен как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком 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 Положением.

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 Положением.