



07.08.2025 №397
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОСИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ ОСИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА
АУКЦИОНА ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И АУКЦИОНА НА ПРАВО
ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА
АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» частью 1 статьи 36, частью 4 статьи 55 Устава Осинского муниципального района,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Правила определения начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка и аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (Приложение 1);
2. Утвердить Порядок определения размера начальной цены предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Приложение 2).
3. Руководителю аппарата, начальнику отдела по обеспечению деятельности мэра Осинского муниципального района (Т.В.Борокшонов) опубликовать (обнародовать) настоящее постановление в Осинской районной газете «Знамя труда» и разместить на официальном сайте администрации Осинского муниципального района.
4. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования (обнародования) в Осинской районной газете «Знамя труда».
5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.о. мэра Осинского муниципального района

М.А. Нашкеева

Подготовил:

Зверева И.Б.

Согласовано:

Сайдуков Ю.А.

Вахрушкина И.В.

**Правила
определения начальной цены предмета аукциона по продаже
земельных участков и аукциона на право заключения договора
аренды земельных участков**

1. Правила определения начальной цены предмета аукциона по продаже земельных участков и аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (далее – Правила) разработаны в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Настоящие Правила устанавливают порядок определения начальной цены предмета аукциона по продаже земельных участков и аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков в отношении земельных участков, находящихся в собственности Осинского муниципального района и земель, государственная собственность на которые не разграничена, входящих в границы Осинского муниципального района.

3. Начальная цена предмета аукциона по продаже земельных участков и аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков устанавливается за земельный участок в целом.

4. Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка равна кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона и определяется в соответствии с выпиской о кадастровой стоимости, предоставленной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее «Росреестр»).

5. В случае, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, начальная цена аукциона по продаже земельного участка устанавливается в размере рыночной стоимости земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

7. Размер начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, установленного пунктом 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Процент от кадастровой стоимости земельного участка, применяемый при расчете начальной цены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, не может быть менее 1,5 процента от кадастровой стоимости. Процентом кадастровой стоимости земельного участка, применяемым при расчете начальной цены, является процент кадастровой стоимости, устанавливаемый для каждого вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412.

9. Процент кадастровой стоимости, устанавливаемый для каждого вида разрешенного использования земельного участка, применяемый для определения

начальной цены, рассчитывается по каждому конкретному участку с применением размеров, установленных постановлением Правительства РФ от 16.07.2009г. №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».

10. В случае, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, начальная цена аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере рыночной стоимости земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

11. По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определяется ежегодный размер арендной платы.

12. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

13. Если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

**Порядок
определения размера начальной цены
предмета аукциона на право заключения договора
аренды земельных участков**

1. Настоящий Порядок определения размера начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящиеся в собственности Осинского муниципального района и земель, государственная собственность на которые не разграничена, входящих в границы Осинского муниципального района.

2. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, результаты государственной кадастровой оценки которого утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, определяется по формуле:

$$НЦ = Кс \times С \%$$

где:

НЦ – начальная цена;

Кс – кадастровая стоимость земельного участка;

С – процент кадастровой стоимости земельного участка, установленный для каждого вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412.

3. Ставки для расчета размера начальной стоимости предмета аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, установленные в процентном соотношении от кадастровой стоимости:

№ группы	Наименование и описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412	Процент кадастровой стоимости земельного участка
1	<u>Сельскохозяйственное использование.</u> Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	10 %
2	<u>Жилая застройка.</u> Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 – 2.4. (ИЖС)	10 %

	<u>Жилая застройка.</u> Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.5 – 2.7.(МКД, объекты обслуживания жилой застройки)	10 %
3	<u>Общественное использование объектов капитального строительства.</u> Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10	10 %
4	<u>Предпринимательство.</u> Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	100 %
5	<u>Отдых (рекреация).</u> Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	100 %
6	<u>Производственная деятельность.</u> Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1 - 6.12	100 %
7	<u>Транспорт.</u> Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.6	100 %
8	<u>Обеспечение обороны и безопасности.</u> Несколько видов разрешенного использования, предназначенных для размещения объектов капитального строительства и иных	10 %

	объектов для: - обеспечения обороны и безопасности; - обеспечения вооруженных сил; - охраны Государственной границы РФ; - обеспечения внутреннего правопорядка; - обеспечения деятельности по исполнению наказаний.	
9	<u>Деятельность по особой охране и изучению природы.</u> Несколько видов разрешенного использования, предназначенных для: - деятельности по особой охране и изучению природы; - охраны природных территорий; - курортной деятельности; - исторического назначения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1, 6.1.1, 10.1 - 10.10	10 %
10	<u>Использование лесов.</u> Данная группа объединяет несколько видов разрешенного использования, связанных с использованием лесных ресурсов: - лесная; - заготовка древесины; - лесные плантации; - заготовка лесных ресурсов; - резервные леса.	10 %
11	<u>Водные объекты.</u> Группа объединяет несколько видов разрешенного использования, связанных с использованием объектов водного фонда и гидротехнических сооружений: - водные объекты; - общее пользование водными объектами; - специальное пользование водными объектами; - гидротехнические сооружения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.- 12.3	10 %
12	<u>Земельные участки (территории) общего пользования.</u> Группа объединяет несколько видов разрешенного использования, связанных с особыми видами деятельности, а также для земель запаса, на которых хозяйственная деятельность не осуществляется: - общее пользование территорией; - ритуальной деятельности; - специальной; - запаса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 11.1- 11.3	10 %
13	<u>Земельные участки общего назначения.</u> Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории	10 %

	ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 13.1- 13.2	
14.	<u>Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.</u> Для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодом 14.0.	10 %

4. По договору аренды, заключенному по результатам аукциона на право заключения договора аренды (далее – договор), арендная плата за земельный участок, если федеральным законом не предусмотрен иной порядок, вносится арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально равными частями от общего размера годовой арендной платы в срок не позднее 10 числа второго месяца текущего квартала.

5. За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату применения штрафных санкций от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Началом применения указанной санкции считается день, следующий после наступления срока уплаты очередного платежа.