

 СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

МАКСАТИХИНСКОГО РАЙОНА

ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

РЕШЕНИЕ

От 29 октября 2018 г. №16

Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Максатихинский район Тверской области и предоставленные в аренду без проведения торгов

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", пунктом 6 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Постановлением Администрации Тверской области от 26.12.2007 N 396-па, Уставом муниципального образования Максатихинский район Тверской области, Собрание депутатов Максатихинского района решило:

1. Утвердить [Положение](#P36) о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Максатихинский район Тверской области и предоставленные в аренду без проведения торгов (прилагается).
2. Настоящее решение подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования решений Собрания депутатов Максатихинского района, а также размещению на официальном сайте администрации Максатихинского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за выполнением настоящего Решения возложить на заместителя Главы администрации Максатихинского района, Председателя Комитета по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Максатихинского района Тверской области – Богдановича В.К.

4.  Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Глава Максатихинского района К.Г. Паскин

Председатель Собрания депутатов

Максатихинского района Н.А.Кошкаров

Приложение

к Решению Собрания депутатов

Максатихинского района

от 29.10.2018 № 16

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения размера арендной платы, порядке,

условиях и сроках внесения арендной платы за земельные

участки, находящиеся в собственности муниципального

образования Максатихинский район Тверской области

и предоставленные в аренду без проведения торгов

1. Общие положения

1.1. Настоящие Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Максатихинский район Тверской области и предоставленные в аренду без проведения торгов (далее - Положение), устанавливает порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящиеся в собственности муниципального образования Максатихинский район Тверской области, в случае их предоставления в аренду без проведения торгов.

2. Порядок определения размера арендной платы за пользование

земельными участками

2.1. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Максатихинский район Тверской области, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2.5](#P91) настоящего Положения, определяется по формуле:

**А = Скадастр x S x Сап x Ксэо x m / 12,**

где

Скадастр - удельный показатель кадастровой стоимости по соответствующим видам функционального использования земельного участка, являющегося предметом договора аренды (в рублях за 1 кв. м);

S - площадь земельного участка (или его части), являющегося предметом договора аренды (в кв. м);

Сап - ставка арендной платы, установленная настоящим Положением (в %);

Ксэо - коэффициент социально-экономических особенностей, учитывающий категории арендаторов, целевое использование земельного участка согласно договору аренды земельного участка, социальное значение вида деятельности, осуществляемой арендатором на данном земельном участке (далее - коэффициент социально-экономических особенностей);

m - количество месяцев аренды в текущем году.

В случае предоставления в аренду земельного участка из земель общего пользования или земельного участка, кадастровая стоимость которого не рассчитывается, а также в случае отсутствия сведений об удельном показателе кадастровой стоимости предоставляемого земельного участка, расчет арендной платы производится исходя из значения удельного показателя кадастровой стоимости земель вида разрешенного использования, соответствующего установленному договором аренды целевому назначению земельного участка, для кадастрового квартала населенного пункта (в случае отсутствия - для муниципального района), в котором расположен земельный участок.

2.2. Ставка арендной платы устанавливается:

1) в размере трех десятых процента (0,3%) в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых объектами жилищного фонда и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- предназначенных для строительства и размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта;

- предназначенных для размещения объектов торговли - социальных рядов;

2) в размере двух процентов (2%) в иных случаях, не предусмотренных [подпунктом 1 пункта 2.2](#P64) настоящего Положения.

2.3. Значения коэффициентов социально-экономических особенностей в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Максатихинский район Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов применяются в значениях, равных значениям коэффициентов социально-экономических особенностей, используемых для расчета арендной платы в отношении земельных участков, расположенных на территории Максатихинского района, государственная собственность на которые не разграничена, в случае предоставления их в аренду без проведения торгов, установленных нормативным правовым актом Собрания депутатов Максатихинского района, в соответствии с типовым перечнем видов целевого использования земельных участков, установленным Постановлением Администрации Тверской области от 26 декабря 2007 года N 396-па, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тверской области.

Значение коэффициента социально-экономических особенностей не может быть менее минимального значения Ксэо, определенного в соответствии с настоящим Положением.

Для обеспечения единого подхода к определению минимального размера арендной платы за пользование земельными участками на основе государственной кадастровой оценки земель Тверской области установить формулу определения минимального значения Ксэо:

**Ксэо = Сзн / Сап,**

 где

Ксэо - коэффициент социально-экономических особенностей;

Сзн - ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований Максатихинского района для соответствующих категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка (в %);

Сап - ставка арендной платы, установленная настоящим Положением для соответствующих видов целевого использования земельного участка (в %).

2.4. В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат разным собственникам, размер доли площади земельного участка при передаче земельного участка в аренду для целей исчисления размера арендной платы определяется пропорционально отношению площади занимаемого собственником помещения согласно техническому паспорту к общей площади здания и определяется по формуле:

**Sд = Sа/ Sзд x Sзу,**

где

Sд - площадь доли арендуемого земельного участка (кв. м);

Sа - площадь арендуемого помещения (кв. м);

Sзд - общая площадь здания (кв. м);

Sзу - площадь земельного участка (кв. м).

2.5. Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

3) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу 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 Тверской области, с некоммерческой организацией, созданной Тверской областью или муниципальным образованием Максатихинский район Тверской области, для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации дня освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

4) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Тверской области право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

5) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

6) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

7) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

2.6. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается в размере арендной платы, рассчитанном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

за пользование земельными участками

3.1. Арендаторы уплачивают арендную плату за земельные участки на основании направленных комитетом по управлению имуществом, земельным отношениям, архитектуре и градостроительству администрации Максатихинского района расчетов арендной платы на текущий год в соответствии с заключенными договорами аренды следующими частями в сроки:

3.1.1. юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями:

- не позднее 15.04. - 1/4 годовой суммы;

- не позднее 15.07. - 1/4 годовой суммы;

- не позднее 15.10. - 1/2 годовой суммы;

3.1.2. физическими лицами:

- не позднее 15.09. - 1/2 годовой суммы;

- не позднее 15.11. - 1/2 годовой суммы.

3.2. В случае заключения договора аренды земельного участка (далее - Договор) после 15 сентября (в первый год аренды) арендная плата за период до конца года вносится в течение месяца после заключения Договора.

3.3. Арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем подписания Договора, если иное не установлено соглашением сторон. При продлении или изменении условий Договора арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем, с которого в него внесены изменения.

3.4. В случае заключения Договора на срок свыше года обязанность по уплате арендной платы возникает у арендатора со дня государственной регистрации Договора, при этом исчисление арендной платы начинается с момента подписания сторонами Договора, если иное не установлено соглашением сторон.

3.5. При расторжении Договора исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем, в течение которого осуществлено прекращение обязательств по Договору. При прекращении обязательств по Договору по основаниям, указанным в статье 413 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

3.5.1. если государственная регистрация права собственности на земельный участок произошла после 15-го числа соответствующего месяца, исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем государственной регистрации права собственности на земельный участок;

3.5.2. если государственная регистрация права собственности на земельный участок произошла до 15-го числа соответствующего месяца включительно, исчисление арендной платы прекращается с месяца, предшествующего государственной регистрации права собственности на земельный участок.

При передаче арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка. Исчисление арендной платы для прежнего арендатора прекращается, а для нового арендатора начинается с месяца, следующего за месяцем, в течение которого осуществлена государственная регистрация перехода прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, если законом или соглашением о передаче прав и обязанностей не предусмотрено иное.

3.6. В случае неуплаты арендной платы в установленные Договором сроки арендатор уплачивает пени:

- в размере 0,1% просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки (для юридических лиц);

- в размере 0,05% просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки (для физических лиц, индивидуальных предпринимателей).

3.7. Начисление арендной платы в соответствии с заключенным Договором производится на текущий год в целых рублях.

3.8. Контроль за перечислением арендной платы по срокам и в размерах, установленных Договором, осуществляется Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Максатихинского района.

3.9. Арендная плата, задолженность по арендной плате и неустойка (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы за пользование земельными участками подлежат внесению в полном объеме, за исключением случаев принятия уполномоченными органами власти и (или) органами местного самоуправления в пределах их компетенции решения об освобождении арендатора от арендной платы, задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (пени, штрафа) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы, поступающей в соответствующий бюджет.

3.10. Неиспользование арендатором земельного участка не может служить основанием невнесения арендной платы.