



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ «КАЛИНИНСКИЙ РАЙОН»

РЕШЕНИЕ

от «14» сентября 2017 г.

№ 192

г. Тверь

Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Тверской области «Калининский район», при заключении договора аренды такого земельного участка без проведения торгов

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Тверской области «Калининский район» Собрание депутатов муниципального образования Тверской области «Калининский район» **решило:**

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Тверской области «Калининский район», при заключении договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (далее – Порядок) (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение в общественно-политической газете «Ленинское знамя» и на официальном сайте администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» <http://www.kalinin-adm.ru>.
3. Настоящее решение вступает в силу с даты его официального опубликования.

Глава муниципального образования

В.В. Завадский

Утвержден
Решением Собрании депутатов
муниципального образования
Тверской области «Калининский район»
от « 14» сентября 2017 г. № 192

**Порядок определения размера арендной платы,
условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными
участками, находящимися в муниципальной собственности
муниципального образования Тверской области «Калининский район»,
при заключении договора аренды такого земельного участка без
проведения торгов**

1. Нормативно-правовое регулирование и сфера действия настоящего Положения.

Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Тверской области «Калининский район» в случае их предоставления без проведения торгов (далее - Порядок), разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Порядок устанавливает единый подход к определению размера арендной платы за указанные земельные участки на основе государственной кадастровой оценки. Настоящий Порядок не распространяется на случаи, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с федеральным законодательством.

2. Порядок определения размера арендной платы за пользование земельными участками.

2.1. Если иное не предусмотрено настоящим Порядком, размер арендной платы за пользование земельными участками определяется по формуле:
$$A = \text{Скадастр} \times S \times \text{Сап} \times \text{Ксэо} \times m / 12,$$

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.

2.2. Ставка арендной платы устанавливается:

2.2.1. в размере 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, принадлежащей 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, а также дачного хозяйства;
- предназначенных для строительства и размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта;
- предназначенных для размещения объектов торговли - социальных рядов.

2.2.2. в размере 2% в иных случаях, не предусмотренных подпунктом 2.2.1 пункта 2.2 настоящего Положения.

2.3. Значения коэффициента социально-экономических особенностей (Ксэо) при расчете арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Тверской области «Калининский район» в случае их предоставления без проведения торгов используются равными значениям Ксэо, установленным в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Калининского района Тверской области в случае их предоставления без проведения торгов в соответствии с типовым перечнем видов целевого использования земельных участков, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тверской области.

2.4. Арендная плата за пользование земельными участками, предоставленными для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, устанавливается в размере трехкратной налоговой ставки земельного налога в случае, если по истечении трех лет с даты

предоставления в аренду земельного участка не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости.

2.5. В случае использования арендатором земельного участка для нескольких видов целевого использования расчет арендной платы производится с применением значения коэффициента социально-экономических особенностей, которое является наибольшим по соответствующим видам целевого использования земельного участка.

2.6. Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае:

- а) заключения договора аренды земельного участка с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;
- б) заключения договора аренды земельного участка с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;
- в) заключения договора аренды земельного участка 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 для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;
- г) заключения договора аренды земельного участка с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Тверской области право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;
- д) заключения договора аренды земельного участка 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;

е) заключения договора аренды земельного участка 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;

ж) заключения договора аренды земельного участка 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.

2.7. 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 использованием недр, 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 на основании направленных Администрацией муниципального образования Тверской области «Калининский район» (далее – Администрация) расчетов арендной платы на текущий год в соответствии с заключенными договорами аренды следующими частями в сроки:

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;

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 продлен Договор или 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:

- а) если государственная регистрация права собственности на Участок произошла после 15-го числа соответствующего месяца, исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем государственной регистрации права собственности на Участок;
- б) если государственная регистрация права собственности на Участок произошла до 15-го числа соответствующего месяца включительно, исчисление арендной платы прекращается с месяца, предшествующего государственной регистрации права собственности на Участок.

3.6. 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.

3.7. В случае неуплаты арендной платы в установленные Договором сроки арендатор уплачивает пени в размере 0,1% просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

3.8. Начисления арендной платы в соответствии с заключенным Договором производится на текущий год в целых рублях.

3.9. Контроль за перечислением арендной платы по срокам и в размерах, установленных Договором, осуществляется арендодателем.

3.10. Установить, что течение нормативного срока строительства, определяемого на основании строительных правил и нормативов, проектно-сметной документации и сроков на строительство, установленных соответствующими договорами подряда, в целях определения размера арендной платы за земельные участки (соответствующего коэффициента социально-экономических особенностей) не прерывается, в том числе в случаях изменения организационно-правовой формы юридического лица, являющегося арендатором земельного участка, или переоформления договора аренды на земельный участок в связи с изменением субъектного состава договора. Течение нормативного срока строительства в указанных целях может быть прервано при внесении новым собственником объекта незавершенного строительства изменений в проектную документацию такого объекта либо при предоставлении новой проектной документации в связи с перепрофилированием строящегося объекта. При исчислении нормативного срока строительства периоды консервации объекта незавершенного строительства не учитываются.

3.11. Вид деятельности, осуществляемой арендатором на соответствующем земельном участке, определяется в соответствии с целевым использованием земельного участка по договору аренды земельного участка.

3.12. 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 случая принятия Администрацией в пределах ее компетенции решений об освобождении арендатора от арендной платы, задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы, поступающей в бюджет сельского поселения.

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