

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МОЛОКОВСКОГО РАЙОНА**

**ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

 30.07.2015 № 87

п. Молоково

**Об утверждении Порядка определения**

**размера арендной платы за земельные**

**участки, находящихся в муниципальной**

**собственности МО "Молоковский район"**

**Тверской области, предоставленные**

**в аренду без проведения торгов**

 В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом N 137-ФЗ от 25.10.2001 "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", подпунктом 6 пункта 1статьи 27 Устава Молоковского района

**Собрание депутатов РЕШИЛО:**

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в муниципальной собственности МО "Молоковский район" Тверской области, предоставленные в аренду без проведения торгов(приложение).

2. Установить, что коэффициенты социально-экономических особенностей при определении размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности МО "Молоковский район" Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов имеют равное значение со значениями соответствующих коэффициентов из Перечня значений коэффициента социально-экономических особенностей при определении размера арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Молоковского района, утвержденного решением Собрания депутатов Молоковского района N 38 от 26.03.2014.

2. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2015.

3. Опубликовать данное решение в районной газете «Молоковский край».

**Глава Молоковского района А.П. Ефименко**

Приложение

к решению Собрания депутатов Молоковского района

от 30.07.2015 № 87

ПОРЯДОК

определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в муниципальной собственности МО "Молоковский район" Тверской области, предоставленные в аренду без проведения торгов

1. Общие положения

1.1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в муниципальной собственности МО "Молоковский район" Тверской области, предоставленные в аренду 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 земель Тверской области.

1.2. Настоящее Порядок устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в муниципальной собственности МО "Молоковский район" Тверской области, предоставленные в аренду без проведения торгов (далее - земельные участки).

Настоящее Порядок не распространяется на случаи, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с федеральным и региональным 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:



где

 - 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);

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

 - 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 земельных участков из земель общего пользования или земельных участков, кадастровая стоимость которых не рассчитывается, а также в случае отсутствия сведений об удельном показателе кадастровой стоимости 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, городского округа), в котором расположен земельный участок.

2.2. Ставка арендной платы устанавливается:

2.2.1. в размере трех десятых процента 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, приходящийся 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 двух процентов в иных случаях, не предусмотренных [подпунктом 2.2.1 пункта 2.2](#Par66) настоящего Порядка.

2.3. Значения коэффициента социально-экономических особенностей в отношении земельных участков, за исключением земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов утверждаются Собранием депутатов Молоковского района в соответствии с типовым перечнем видов целевого использования земельных участков, установленных приложением 1 к Порядку за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области, а также за пользование земельными участками из категории земель, утвержденному Постановлением администрации Тверской области от 26.12.2007 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 , 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 :



где

 - коэффициент социально-экономических особенностей;

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

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

2.4. Арендная плата для юридических лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, устанавливается в годовом исчислении в размере двукратной налоговой ставки земельного налога, но не более:

2.4.1. 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

2.4.2. 1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, относящихся к землям, изъятым из оборота или ограниченным в обороте;

2.4.3. 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, не указанных в [подпунктах 2.4.1](#Par84) и [2.4.2](#Par85) настоящего пункта.

2.5. Арендная плата для лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, не указанных в [пункте 2.4](#Par83) настоящего Порядка, а также для лиц, переоформивших право пожизненного наследуемого владения земельными участками на право аренды земельных участков, устанавливается в годовом исчислении в размере налоговой ставки земельного налога.

2.6. Арендная плата за пользование земельными участками, предоставленными для жилищного строительства в случаях, указанных в пункте 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", устанавливается в годовом исчислении в размерах:

2.6.1. 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

2.6.2. 5% от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

2.7. 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.

2.8. 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:



где

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

 - площадь арендуемого помещения (кв. м);

 - общая площадь здания (кв. м);

 - площадь земельного участка (кв. м).

2.9. Для юридических лиц и граждан при передаче ими земельных участков или их частей в субаренду арендная плата с площади, переданной в субаренду, рассчитывается в соответствии с видом функционального использования земель согласно договору субаренды земельного участка.

2.10. 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.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

за пользование земельными участками

3.1. Арендаторы уплачивают арендную плату на основании направленных комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Молоковского района Тверской области 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. В случае продления Договора арендатор обязан в течение двух недель с момента продления Договора получить у арендодателя расчет арендной платы за период, оставшийся до конца года, в котором продлен Договор.

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 ст. 413 Гражданского кодекса РФ, 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.

При разграничении права собственности на земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, право на получение доходов в виде арендной платы возникает у собственника с момента государственной регистрации права собственности. В случае утраты права на получение доходов в виде арендной платы за указанные земельные участки исчисление арендной платы прекращается с момента начала начисления арендной платы новым арендодателем в соответствии с порядком определения размера арендной платы, установленным для земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

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 пеню в размере 0,1% просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки для юридических лиц и в размере 0,05% просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки для физических лиц.

3.7. Начисления арендной платы в соответствии с заключенным Договором производятся на текущий год в целых рублях, за исключением случаев установления арендной платы в соответствии с [пунктами 2.4](#Par83) - [2.7](#Par91) настоящего Порядка.

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

3.9. 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.

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

Ассортиментный перечень товаров, реализующихся через объекты розничной торговли и предприятия общественного питания (без торговли спиртными напитками или с торговлей спиртными напитками), определяется на основании сведений соответствующего уполномоченного органа, предоставляемых арендатором в адрес арендодателя.

Расчет арендной платы за земельный участок под социальные ряды производится на основании сведений соответствующего уполномоченного органа, предоставляемых арендатором в адрес арендодателя.

3.11. Арендная плата, задолженность по арендной плате и неустойка (штраф, пеня) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы за пользование земельными участками подлежат внесению в полном объеме, за исключением случаев, принятия органом местного самоуправления в пределах их 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 соответствующий уровень бюджета по нормативу, предусмотренному бюджетным законодательством Российской Федерации.

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