

УДОМЕЛЬСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

08.04.2021 г. Удомля №542

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении Правил определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Удомельский городской округ, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов |  |

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и 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», руководствуясь нормами постановления Правительства Тверской области от 30.05.2020 № 250-па «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Тверской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов»,

**УДОМЕЛЬСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА РЕШИЛА:**

1. Утвердить Правила определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Удомельский городской округ, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов (Приложение).

2. Признать утратившим силу решение Удомельской городской Думы от 15.06.2017 № 210 «Об утверждении Правил определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Удомельский городской округ, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов».

3. Настоящее решение опубликовать в печатном издании «Удомельская газета» и разместить на официальном сайте муниципального образования Удомельский городской округ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его [официального опубликования](garantF1://16376178.0) и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 1 января 2021 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава  Удомельского городского округа  Р.А. Рихтер | Председатель  Удомельской городской Думы  А.В. Воробьев |

Приложение

к решению Удомельской городской Думы

от 08.04.2021 № 542

Правила

определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения

арендной платы за пользование земельными участками, находящимися

в собственности муниципального образования Удомельский городской округ,

при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила устанавливают порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Удомельский городской округ (далее – земельные участки), при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов (далее - Правила).

2. Порядок определения размера арендной платы

за пользование земельными участками

2.1. Если иное не предусмотрено настоящими Правилами размер арендной платы в месяц за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Удомельский городской округ, определяется по формуле:

А = Скадастр x S x Сап x Кмзу  / 12,

где

А – размер арендной платы в месяц (в рублях);

Скадастр - удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в рублях);

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

Сап - ставка арендной платы, установленная настоящими Правилами (в %);

Кмзу - коэффициент, устанавливаемый в отношении земельных участков с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с [классификатором](consultantplus://offline/ref=A569F0D2BF8ED47D86CF2E0F433803841E0BB0B350B8C4630D2DBF52B47A1292557B617D7388755E91C8F1A9550153E8023B24F13CECEF61t9B5K) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - коэффициент).

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 жилищным фондом 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 приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);

- не используемых в предпринимательской деятельности, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=F64D2314CB9FDD18AB54405A316B7315D97AA4EC23DBF5886A8833EE8EBE80896DC03CB9B8C659D7ADFF172547v2E7K) от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

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

2.2.2. в размере двух процентов в иных случаях, не предусмотренных [подпунктом 2.2.1 пункта 2.2](#Par14) настоящих Правил.

2.3. Значения коэффициента (Кмзу) в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Удомельский городской округ, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов определяются решением Удомельской городской Думы в соответствии с [классификатором](consultantplus://offline/ref=DA6239BFCB6C93831A3F8C436C7B2AD715AF27E7CADD9B345A851F0922A1C82B7969C7CE62453834758BC7ED8A400EA7A608D31C16682813PC17G) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», с учетом описания вида разрешенного использования земельного участка, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации

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 сведениям из Единого государственного реестра недвижимости к общей площади здания и определяется по формуле:



где

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

Sп - площадь помещения (кв. м);

Sзд - сумма всех помещений в здании (кв. м);

Sзу - площадь земельного участка (кв. м).

2.5. Годовой размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным земельному налогу, рассчитанному в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

- с лицом, которое в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=5B15A0D6EB895CE8F7D924BFAA2696FCF9AA499B46E22B85AC32F592CC8C38AFA4B122400401939C5CDFE12486D26D198CBBB605F3UDbFK) 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;

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

- 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;

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

- в соответствии с [пунктом 3](consultantplus://offline/ref=5B15A0D6EB895CE8F7D924BFAA2696FCF9AA499B46E22B85AC32F592CC8C38AFA4B1224D0E04939C5CDFE12486D26D198CBBB605F3UDbFK) или [4 статьи 39.20](consultantplus://offline/ref=5B15A0D6EB895CE8F7D924BFAA2696FCF9AA499B46E22B85AC32F592CC8C38AFA4B1224D0E0B939C5CDFE12486D26D198CBBB605F3UDbFK) Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

- в соответствии с [пунктом 2.7 статьи 3](consultantplus://offline/ref=5B15A0D6EB895CE8F7D924BFAA2696FCF9A84D9B44E42B85AC32F592CC8C38AFA4B1224406039AC90D90E078C3857E188DBBB406EFDCE29FU6b4K) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=5B15A0D6EB895CE8F7D93AB2BC4ACCF2FCA614974EEE25D5F26DAECF9B8532F8E3FE7B14425695C90F85B42A99D2731BU8bEK) Тверской области от 26.04.2012 № 29-ЗО «О дополнительных мерах по защите прав граждан - участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, и о внесении изменений в Закон Тверской области «Об управлении государственным имуществом Тверской области»;

- с собственником здания, сооружения, право которого на приобретение в собственность арендуемого земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации.

2.6. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 49](consultantplus://offline/ref=5B15A0D6EB895CE8F7D924BFAA2696FCF9AA499B46E22B85AC32F592CC8C38AFA4B1224404059FC359CAF07C8AD171078FA6AA07F1DCUEb3K) 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.

2.7. Изменение размера арендной платы осуществляется в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- изменение кадастровой стоимости земельного участка;

- перевод земельного участка из одной категории в другую;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка;

2.8. Начисления арендной платы в соответствии с заключенным договором аренды производится на текущий год в целых рублях, за исключением случаев установления арендной платы в соответствии с [пунктами 2.5., 2.6.](consultantplus://offline/ref=5B15A0D6EB895CE8F7D93AB2BC4ACCF2FCA614974FE124DBF16DAECF9B8532F8E3FE7B06420E99C80D9BB12E8C84225DDAA8B507EFDEE1836704C9UBb4K) настоящих Правил.

2.9. Размер арендной платы может быть изменен в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами муниципального образования Удомельский городской округ.

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

2.11. Неиспользование арендатором земельного участка не является основанием невнесения арендной платы.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

за пользование земельными участками

3.1. Арендаторы уплачивают арендную плату на основании направленных Администрацией Удомельского городского округа (далее – Арендодатель) 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. При 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](consultantplus://offline/ref=39D36289378EDB075BBB6D731AD3F4947A08A973E404B959CEAA5C601D091AA14A735D54A92D2479c3P1M) Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

3.5.1. 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;

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

3.7. Контроль за перечислением арендной платы по срокам и в размерах, установленных Договором, осуществляется Арендодателем.

3.8. 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 Удомельского городского округа в пределах своей 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.