## ДУМА СПИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

##  ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

## РЕШЕНИЕ

## 24.11.2021 п. Спирово № 51

## Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Спировского муниципального округа Тверской области,

## предоставляемыми в аренду без торгов

Руководствуясь пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации,

Дума Спировского муниципального округа РЕШИЛА:

## 1. Утвердить Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Спировского муниципального округа Тверской области, предоставляемыми в аренду без торгов (прилагается).

2. Признать утратившими силу решения Собрания депутатов Спировского района Тверской области:

от 26.06.2008 № 50 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Спировский район Тверской области»;

от 19.12.2012 № 70 «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Спировского района Тверской области от 26.06.2008 № 50 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Спировский район Тверской области».

3. Настоящее решение подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Спировский муниципальный округ Тверской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу после [официального опубликования](http://internet.garant.ru/document/redirect/74769351/0), но не ранее 01 января 2022 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Спировского района |  Д.С. Михайлов |
| Председатель Думы |  Е.В. Васильева |
|  |  |

Приложение
к решению Думы Спировского

муниципального округа
от 24.11.2021 № 51

 **ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Спировского муниципального округа Тверской области, предоставляемыми в аренду без торгов**

### Раздел I. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Спировского муниципального округа Тверской области, предоставляемыми в аренду без торгов (далее - Положение), разработано в соответствии с [Земельным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/744100004), [Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/902347486#7D20K3)».

Положение устанавливает единый подход к определению размера арендной платы за указанные земельные участки на основе государственной кадастровой оценки земель Спировского муниципального округа Тверской области.

2. Настоящее Положение устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Спировского муниципального округа, в случае их предоставления без проведения торгов (далее - земельные участки).

Настоящее Положение не распространяется на случаи, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с федеральным законодательством и нормативными правовыми актами Тверской области.

**Раздел II. Порядок определения размера арендной платы**

**за пользование земельными участками**

3. Если иное не предусмотрено настоящим Положением, размер арендной платы в месяц за пользование земельными участками определяется по формуле:

А = Скадастр x S x Сап x К /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 настоящим Положением (в %).

К - коэффициент, устанавливаемый в отношении земельных участков с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее - коэффициент).

4. В случае если кадастровая стоимость земельного участка или значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка не установлены либо кадастровая стоимость земельного участка равна 1 рублю, при определении размера арендной платы по договору аренды земельного участка (далее - договор аренды) Скадастр принимается равным среднему значению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков категории земель и группы видов разрешенного использования, соответствующей целевому использованию земельного участка по договору аренды и виду деятельности, осуществляемой арендатором на соответствующем земельном участке (далее - среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости) для кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок.

В случае отсутствия среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости для кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок, при определении размера арендной платы по договору аренды Скадастр принимается равным среднему значению удельного показателя кадастровой стоимости для муниципального округа, в котором расположен земельный участок.

В случае отсутствия среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости для муниципального округа, в котором расположен земельный участок, при определении размера арендной платы по договору аренды Скадастр принимается равным среднему значению удельного показателя кадастровой стоимости для Тверской области.

5. Ставка арендной платы устанавливается:

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 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) в размере двух процентов в иных случаях, не предусмотренных подпунктом 1 настоящего пункта.

6. Значения коэффициента (К) в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Спировского муниципального округа, утверждаются правовым актом Думы Спировского муниципального округа в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, с учетом описания вида разрешенного использования земельного участка, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тверской области.

7. Минимальное значение коэффициента (К) определяется по формуле:



где

К - коэффициент;

Сзн - ставка земельного налога, установленная нормативным правовым актом Думы Спировского муниципального округа для соответствующих категорий земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка (в %);

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

Значение коэффициента (К) не может быть менее минимального значения коэффициента (К), определенного в соответствии с настоящим пунктом.

В случае осуществления арендатором нескольких видов деятельности на предоставленном в аренду земельном участке при расчете арендной платы за весь земельный участок применяется коэффициент (К), соответствующий тому виду деятельности, значение которого наибольшее.

8. При заключении договора аренды земельного участка с собственником объекта незавершенного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, по основаниям, установленным пунктом 5 статьи 39.6 [Земельного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/744100004) или пунктом 21 статьи 3 [Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/902347486#7D20K3)», годовой размер арендной платы определяется как годовой размер арендной платы, установленный ранее заключенным по результатам торгов договором аренды этого земельного участка.

При заключении договора аренды земельного участка с собственником объекта незавершенного строительства по основаниям, установленным подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление годового размера арендной платы производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока, начиная с даты подписания договора аренды земельного участка.

В случае завершения строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока с даты подписания договора аренды земельного участка сумма арендной платы, уплаченной за этот период сверх суммы арендной платы, исчисленной с учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченной арендной платы и подлежит зачету (возврату) плательщику в порядке, установленном администратором доходов от аренды земельных участков.

9. Годовой размер арендной платы для юридических лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, устанавливается в размере двукратной налоговой ставки земельного налога, но не более:

1) трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

2) полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, относящихся к землям, изъятым из оборота или ограниченным в обороте;

3) двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, не указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта.

10. Годовой размер арендной платы для лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, не указанными в пункте 9 настоящего Порядка, а также для лиц, переоформивших право пожизненного наследуемого владения земельными участками на право аренды земельных участков, устанавливается равным земельному налогу.

11. Годовой размер арендной платы за пользование земельными участками, предоставленными для жилищного строительства в случаях, указанных в пункте 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливается в размере:

1) двух с половиной процентов 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;

2) пяти процентов 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.

12. 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).

13. Годовой размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным земельному налогу, рассчитанному 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 государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, 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 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;

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) в соответствии с пунктом 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

7) с собственником здания, сооружения, право которого на приобретение в собственность арендуемого земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации;

8) сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности Спировского муниципального округа.

14. 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.

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

1) изменение кадастровой стоимости земельного участка;

2) перевод земельного участка из одной категории в другую;
3) изменение вида разрешенного использования земельного участка;

4) внесение изменений в законодательство Российской Федерации, нормативные правовые акты Тверской области, нормативные правовые акты органов местного самоуправления Спировского муниципального округа Тверской области, регулирующих порядок определения размера арендной платы за земельные участки.

16. 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 9 - 11, 13, 14 настоящего Положения.

17. Размер арендной платы может быть изменен в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Спировского муниципального округа Тверской области.

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

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

20. В случае использования земельного участка арендатором после истечения срока договора аренды до подписания акта возврата земельного участка или признания договора аренды прекратившим свое действие на основании решения суда с арендатора взимается плата за период фактического пользования земельным участком в размере арендной платы по ранее заключенному договору аренды.

**Раздел III. Порядок и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Спировского муниципального округа Тверской области**

21. Если иное не установлено договором аренды, арендаторы уплачивают арендную плату на основании направленных уполномоченным структурным подразделением Администрации Спировского муниципального округа расчетов арендной платы на текущий год в соответствии с заключенными договорами аренды следующими частями в сроки:

1) юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами, использующими земельные участки в коммерческой деятельности:

не позднее 15.04 - 1/4 годовой суммы;

не позднее 15.07 - 1/4 годовой суммы;

не позднее 15.10 - 1/2 годовой суммы;

2) физическими лицами:

не позднее 15.09 - 1/2 годовой суммы;

не позднее 15.11 - 1/2 годовой суммы.

22. В случае заключения договора аренды после 15 сентября (в первый год аренды) арендная плата за период до конца года вносится в течение месяца после заключения договора аренды.

В случае начисления платы за период фактического пользования земельным участком в размере арендной платы арендатор обязан в течение двух недель с момента заключения нового договора аренды получить у арендодателя расчет арендной платы за период фактического пользования земельным участком и оплатить арендную плату до конца года, в котором оформлен новый договор аренды.

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

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

25. При расторжении договора аренды исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем, в течение которого осуществлено прекращение обязательств по договору аренды.

При прекращении обязательств по договору аренды по основаниям, указанным в статье 413 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

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;

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.

26. При передаче арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу ответственным по договору аренды перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Спировского муниципального округа Тверской области. 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, если законом или соглашением о передаче прав и обязанностей не предусмотрено иное.

27. В случае неуплаты арендной платы в установленные договором аренды сроки арендатор уплачивает пени в размере:

1) 0,1 % просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки - для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, использующих земельные участки в коммерческой деятельности;

2) 0,05 % просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки - для физических лиц.

28. Контроль за перечислением арендной платы по срокам и в размерах, установленных договором аренды, осуществляется арендодателем.

29. Арендная плата, задолженность по арендной плате и неустойка (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Спировского муниципального округа, подлежат внесению в полном объеме, за исключением случая принятия уполномоченными органами Спировского муниципального округа Тверской области 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.