**проект**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ ВЕСЬЕГОНСКОГО РАЙОНА**

**ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

 г. Весьегонск

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Весьегонского района в случае их предоставления без проведения торгов. |  |

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ)

# Собрание депутатов Весьегонского района решило:

1. Утвердить [Положение](#sub_1000) о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Весьегонского района в случае их предоставления без проведения торгов (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Весьегонская жизнь»

1. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

 Глава района: А.В.Пашуков

Исполнитель: Круглова М.Г. Направить: КУИ-3

 Архитектура-1

Согласовано: Ермошин А.А.

 Масленникова В.С.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

 **Утверждено**

решением Собрания депутатов Весьегонского района от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_

**Положение
о порядке определения размера арендной платы, порядке,
условиях и сроках внесения арендной платы за пользование
земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Весьегонского района, в случае их предоставления без проведения торгов**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Весьегонского района, в случае их предоставления без проведения торгов (далее - Положение) разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, [Федеральным законом](#sub_1) от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральным законом от 18.12.2006 N 232-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом от 24.07.2007 N 212-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности".

Положение устанавливает единый подход к определению размера арендной платы за пользование указанными земельными участками на основе государственной кадастровой оценки земель Тверской области.

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Весьегонского района, 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.

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

2.1. Если иное не предусмотрено настоящим Положением, размер арендной платы за пользование земельными участками 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.

Размер арендной платы за пользование земельными участками из земель общего пользования определяется по формуле:

А = Скс x Сап x Ксэо x m / 12,

где

Скс - кадастровая стоимость земельного участка, предоставленного в аренду из земель общего пользования (улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные). Кадастровая стоимость земельного участка, предоставленного в аренду из земель общего пользования, устанавливается равной одному рублю за земельный участок;

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

Ксэо - коэффициент социально-экономических особенностей;

m - количество месяцев аренды в текущем году.

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, 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, 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 настоящего Положения.

2.3. Значения коэффициента социально-экономических особенностей в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Весьегонского района Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов, установить в соответствии с приложением к настоящему Положению..

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:

Kсэо =  ,

где

Ксэо - коэффициент социально-экономических особенностей;

Сзн - ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований 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. 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 2.5.1 и 2.5.2 настоящего пункта.

2.5. Арендная плата для лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, не указанных в пункте 2.4 настоящего Положения, 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](#sub_221) 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:

 **Sа**

 **Sд = (------- х Sзу),**

 **Sзд**

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).

**3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы
за пользование земельными участками**

3.1. Арендаторы уплачивают арендную плату на основании направленных уполномоченными на распоряжение земельными участками органами местного самоуправления Весьегонского 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. 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. 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 до момента государственной регистрации Договора арендатор обязан уплачивать арендодателю сумму, эквивалентную размеру арендной платы с момента подписания сторонами акта приема-передачи участка.

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, исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем 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 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 производится на текущий год в целых рублях, за исключением случаев установления арендной платы в соответствии с пунктами [2.4-2.](#sub_25)7 настоящего Положения.

3.8. Контроль за перечислением арендной платы по срокам и в размерах, установленных Договором, осуществляется арендодателем и администратором доходов от аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Весьегонского района.

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, реализуемых 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 комитет по управлению имуществом и земельными ресурсами Весьегонского района.

Расчет арендной платы за земельный участок под социальные ряды производится на основании сведений соответствующего уполномоченного органа, предоставляемых арендатором в комитет по управлению имуществом и земельными ресурсами Весьегонского района.

3.11. 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 уполномоченными органами 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 местный бюджет Весьегонского района.

**Приложение**

 **к** [**Положению**](#sub_1000) **о порядке определения размера арендной платы,**

**порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками,**

 **находящимися в муниципальной собственности Весьегонского района,**

 **в случае их предоставления без проведения торгов**

**Типовой перечень видов целевого использования
земельного участка**

**Раздел 1. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Виды целевого использования земельного участка | К сэо |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Земельные участки, предназначенные для деревообрабатывающей промышленности | 100 |
| 2 | Земельные участки, предназначенные для обслуживания нефтеперекачивающих станций | 100 |
| 3 | Земельные участки, предназначенные для обслуживания артезианских скважин | 100 |
| 4 | Земельные участки, предназначенные для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации иных объектов промышленности | 100 |
| 5 | Земельные участки, используемые для разработки гравийных и песчаных карьеров | 100 |
| 6 | Земельные участки, используемые для добычи торфа | 5 |
| 7 | Земельные участки, предназначенные для иного специального назначения (свалки, полигоны, кладбища и т.д.) | 10 |
| 8 | Земельные участки, предназначенные для прочих видов деятельности, не названных выше | 1 |

**Раздел 2. Земли особо охраняемых территорий и объектов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Виды целевого использования земельного участка | К сэо |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Земельные участки земель рекреационного назначения, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы | 0,8 |
| 2 | Земельные участки, предназначенные для прочих видов деятельности, не названных выше | 1 |

**Раздел 3. Земли населенных пунктов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Виды целевого использования земельного участка | К сэогород | К сэорайон |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки | 11 | 50 |
| 2 | Земельные участки, предназначенные для проектирования, строительства (реконструкции) объектов, не относящихся к объектам жилищного строительства |  |  |
| 2.1 | За земельные участки для последующего размещения объекта: |  |  |
|  | в течение нормативного срока | 7 | 11 |
|  | при превышении нормативного срока до 1 года | 7,5 | 12 |
| при превышении нормативного срока от 1 года до 2 лет | 8 | 13 |
| при превышении нормативного срока от 2 до 3 лет | 8,5 | 14 |
|  | при превышении нормативного срока более 3 лет | 9 | 15 |
| 2.2 | За временно занимаемые земельные участки на период строительства (реконструкции) объекта, за исключением земель общего пользования: |  |  |
|  | в течение нормативного срока | 7 | 11 |
|  | при превышении нормативного срока до 1 года | 7,5 | 12 |
|  | при превышении нормативного срока от 1 года до 2 лет | 8 | 13 |
|  | при превышении нормативного срока от 2 до 3 лет | 8,5 | 14 |
|  | при превышении нормативного срока более 3 лет | 9 | 15 |
| 3 | Земельные участки, предназначенные для жилищного строительства (реконструкции жилых домов), за исключением индивидуального жилищного строительства |  |  |
| 4 | Земельные участки, предназначенные для проектирования, строительства (реконструкции) индивидуального жилого дома гражданами: |  |  |
|  | в течение периода, не превышающего 10 лет | 11 | 50 |
|  | при превышении 10-летнего срока | 22 | 100 |
| 5 | Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений, земли, используемые гражданами под огороды | 120 | 1 |
| 6 | Земельные участки, предоставленные для личного подсобного хозяйства | 1 | 50 |
| 7 | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей для хранения индивидуального транспорта: |  |  |
|  | индивидуальные гаражи | 10 | 1 |
| 8 | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (магазины, павильоны): |  |    |
|  | торгующие алкогольной продукцией | 6,6 | 17 |
|  | не торгующие алкогольной продукцией | 5,6 | 12 |
| 9 | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли: |  |  |
|  | рынки (за исключением площади, занятой социальными рядами) | 0,75 | 1 |
|  | вне рынков (торговые ряды, за исключением социальных рядов, и лотки) | 0,75 | 1 |
|  | социальные ряды | 5 | 5 |
| 10 | Земельные участки, предназначенные для размещения других объектов торговли (киоски, палатки и прочие) | 5,6 | 1 |
| 11 | Земельные участки для размещения баз и складов | 1 | 3 |
| 12 | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц | 2 | 1 |
| 13 | Земельные участки, предоставленные для нужд связи | 28 | 90 |
| 14 | Земельные участки, предназначенные для размещения автозаправочных станций | 10 | 1 |
| 15 | Земельные участки, предназначенные для оказания ритуальных и обрядовых услуг | 11 | 1 |
| 16 | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий: |  |  |
|  | некоммерческих и общественных (объединений) организаций, кроме органов территориального общественного самоуправления | 0,75 | 1 |
|  | органов территориального общественного самоуправления, наделенных статусом юридического лица, либо организаций, учредителем (учредителями) которых являются исключительно органы территориального общественного самоуправления | 0,75 | 1 |
|  | административные здания прочих организаций и физических лиц | 0,75 | 1 |
| 17 | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных объектов (в том числе производственные гаражи, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, артскважины, проезды и т.п.), за исключением сетей централизованных инженерных систем и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса | 1,8 | 4 |
| 18 | Земельные участки, предназначенные для размещения сетей централизованных инженерных систем и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса | 5 | 1 |
| 19 | Земельные участки, предназначенные для размещения домов отдыха, санаториев, пансионатов, лагерей, лечебно-оздоровительных курортов | 1,3 | 10,5 |
| 20 | Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища и т.п.), а также земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения | 1 | 100 |
| 21 | Земли под лесами в поселениях (в том числе городскими лесами), под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами), а также предназначенные: |  |  |
|  | для объектов торговли | 5200 | 1 |
|  | для прочих объектов | 1 | 1700 |
| 22 | Земельные участки, занимаемые водными объектами (прудами, водоемами) | 30 | 1 |
| 23 | Земельные участки, предназначенные для прочих видов деятельности, не названных выше | 1 | 1 |