



**ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

31.10.2023

г. Зубцов

№ 115

Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Зубцовского муниципального округа и предоставленные в аренду без торгов

В соответствии с пунктом 3 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Тверской области от 09.04.2008 N 49-ЗО "О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области"

**ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
РЕШИЛА:**

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Зубцовского муниципального округа и предоставленные в аренду без торгов (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования, распространяется на правоотношения с 01.01.2024 года и подлежит размещению на официальном сайте Администрации Зубцовского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Думы
Зубцовского муниципального округа

Н.В. Дедкова

Глава Зубцовского муниципального округа

А.И. Ковалёв

Порядок
определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности
Зубцовского муниципального округа и предоставленные в аренду без торгов

Раздел I
Общие положения

1. Настоящий Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Зубцовского муниципального округа и предоставленные в аренду без 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", Законом Тверской области от 09.04.2008 N 49-ЗО "О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области".

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

2. Настоящий Порядок устанавливает правила определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Зубцовского муниципального округа, в случае их предоставления без проведения торгов (далее - земельные участки).

Настоящий Порядок не распространяется на случаи, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с федеральным законодательством.

Раздел II

Порядок расчета размера арендной платы за пользование земельными участками

3. Если иное не предусмотрено настоящим Порядком, размер арендной платы в месяц за пользование земельными участками, находящимися в собственности Зубцовского муниципального округа, определяется по формуле:

$$A = C_{\text{кадастр}} \times S \times C_{\text{ап}} \times K / 12 ,$$

где

A - размер арендной платы в месяц (в рублях);

$C_{\text{кадастр}}$ - 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);

$C_{\text{ап}}$ - ставка арендной платы, установленная настоящим Порядком (в %);

K - 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 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (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) $C_{\text{кадастр}}$ 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 $C_{\text{кадастр}}$ принимается равным среднему значению удельного показателя кадастровой стоимости для муниципального района, в котором расположен земельный участок.

В случае отсутствия среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости для муниципального района, в котором расположен земельный участок, при определении размера арендной платы по договору аренды $C_{\text{кадастр}}$ 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, принадлежащей 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 N 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 собственности Зубцовского муниципального округа, утверждаются Думой Зубцовского муниципального округа в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N 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 и Тверской области.

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

$$K = C_{\text{зн}} / C_{\text{ап}},$$

где

К - коэффициент;

$C_{зн}$ - ставка земельного налога, установленная нормативным правовым актом Зубцовского муниципального округа Тверской области для соответствующих категорий земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка (в %);

$C_{ап}$ - ставка арендной платы, установленная настоящим Порядком (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 утверждении значений коэффициента (К) Думой Зубцовского муниципального округа Тверской области предусматривается повышенное значение коэффициента (К) не менее чем в двукратном размере в отношении земельных участков, предоставленных для завершения строительства объектов незавершенного строительства, за исключением случаев, установленных пунктом 9 настоящего Порядка.

9. 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 или пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", 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.

10. 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.

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

12. 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 N 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.

13. 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:

$$S_{д} = S_{п} / S_{зд} \times S_{з\text{у}}$$

где

$S_{д}$ - площадь доли арендуемого земельного участка (кв. м);

$S_{п}$ - площадь помещения (кв. м);

$S_{зд}$ - сумма всех помещений в здании (кв. м);

$S_{з\text{у}}$ - площадь земельного участка (кв. м).

14. Годовой размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным размеру земельного налога, рассчитанного 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 развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, 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) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях

строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

7) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья такому юридическому лицу в соответствии с данным договором;

8) в соответствии с пунктом 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

9) в соответствии с Законом Тверской области от 26.04.2012 N 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";

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

11) сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Зубцовского муниципального округа;

12) сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности Зубцовского муниципального округа, с сельскохозяйственным товаропроизводителем, признанным таковым в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 N 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" с учетом критериев, установленных Законом Тверской области от 23.12.2015 N 139-ЗО "О реализации на территории Тверской области подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации".

15. 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.

16. 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, муниципальные правовые акты Зубцовского муниципального округа, регулирующие порядок определения размера арендной платы за земельные участки.

17. 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 10 - 12, 14, 15 настоящего Порядка.

18. Размер арендной платы может быть изменен в соответствии с законодательством Российской Федерации и Тверской области.

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

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

Раздел III

Порядок и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Зубцовского муниципального округа

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

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;

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 продления договора аренды арендатор обязан в течение двух недель с момента продления договора аренды получить у арендодателя расчет арендной платы за период, оставшийся до конца года, в котором продлен 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 собственности Зубцовского муниципального округа. 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 и индивидуальных предпринимателей;

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 собственности Зубцовского муниципального округа, подлежат внесению в полном объеме, за исключением случая принятия администрацией Зубцовского муниципального округа 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.