Российская Федерация

Брянской области

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА ФОКИНО**

(СНДГФ)

**РЕШЕНИЕ**

 от 31.01.2014г. № 5 - 133

 г. Фокино

Об утверждении Порядка определения размера,

 условий и сроков внесения арендной платы за

использование земельных участков, находящихся

 в муниципальной собственности городского

округа «город Фокино»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральным законом от 24 июля 2007 года 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 или муниципальной собственности", в целях установления порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, руководствуясь Уставом городского округа «город Фокино»,

Совет народных депутатов города Фокино

 Р Е Ш И Л:

 1.Утвердить Порядок определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа «город Фокино» (прилагается).

2.Настоящее Решение подлежит опубликованию в муниципальной газете «Фокинский Вестник».

Глава города А.В.Сёмин

 **Приложение № 1**

 к решению Совета народных

 депутатов города Фокино

 от 31.01.2014г. № 5 - 133

**ПОРЯДОК**

**определения размера, условий и сроков внесения**

**арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа «город Фокино»**

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральным законом от 24 июля 2007 года 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 или муниципальной собственности", в целях эффективного управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа «город Фокино», в целях установления единого порядка определения арендной платы за землю, а также в целях установления порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, передаваемые в аренду физическим и юридическим лицам.

2. Основным документом, регламентирующим арендные отношения между арендодателем и арендатором, является договор аренды (далее - договор), регулирующий:

срок действия договора аренды;

размер, порядок и сроки внесения арендной платы;

обязанности и ответственность сторон;

условия изменения, расторжения, прекращения и продления действия договора.

3. Договор заключается на началах добровольности и не влечет за собой передачу права собственности на объект, сданный в аренду.

4. Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие юридическим или физическим лицам на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или собственности, оформляются в аренду без проведения торгов.

5. Предоставление в аренду земельных участков для строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Договоры аренды земельных участков подлежат обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Брянской области, за исключением договоров, заключенных на срок менее чем один год. Обязанность по государственной регистрации договора аренды возлагается на арендатора, если договором не предусмотрено иное. В течение семи дней после государственной регистрации договора аренды арендатор направляет арендодателю один экземпляр договора с отметкой о его государственной регистрации.

7. Категория арендаторов определяется по основному виду осуществляемой ими экономической деятельности, подтвержденному регистрирующим органом.

2. Порядок определения размера арендной платы

1. Размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, устанавливается решением Совета народных депутатов города Фокино, исходя из кадастровой стоимости земельных участков, либо в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2. Размер годовой арендной платы земельных участков определяется по формуле:

А = Аб x S,

где А - размер арендной платы;

Аб – базовая ставка арендной платы;

S – площадь земельного участка.

Аб= Уп х Ка х %кс,

где Аб – базовая ставка арендной платы;

Уп – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (по видам ) за 1 кв.м.

Ка – коэффициент, учитывающий категорию арендаторов, определяемой по основному виду осуществляемой ими экономической деятельности (устанавливается решением Совета народных депутатов города Фокино ),

%кс - процент от кадастровой стоимости по виду использования земель (устанавливается решением Совета народных депутатов города Фокино )

3. Арендная плата подлежит расчету в рублях и устанавливается за весь земельный участок, передаваемый в аренду в целом, без выделения застроенной и незастроенной его части в виде определенных в твердой сумме платежей.

4. При предоставлении неделимого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата каждому из арендаторов определяется пропорционально площади занимаемых помещений в объекте недвижимого имущества (доле в праве собственности на объект недвижимого имущества), находящегося на неделимом земельном участке.

5. Для земельных участков, предоставляемых в аренду для эксплуатации зданий, строений, сооружений, начальной датой исчисления арендной платы в соответствии с договором аренды земельного участка является:

в случае первичного предоставления в аренду первая дата регистрации прав собственности на эти объекты недвижимости;

в случае предоставления в аренду в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком - момент заключения договора аренды земельного участка;

в случае предоставления в аренду, если ранее в отношении земельного участка был заключен договор, - момент расторжения предыдущего договора аренды земельного участка.

6. Для земельных участков, предоставленных для строительства зданий, строений, сооружений, начальной датой исчисления арендной платы за земельные участки в соответствии с договором аренды является дата принятия решения о передаче земельного участка в аренду (дата подписания протокола о результатах торгов).

7. Размер арендной платы за аренду земельного участка, предоставляемого на торгах (конкурсах, аукционах), определяется по результатам торгов (конкурсов, аукционов), или на основании рыночной оценки. Преимущества и частичное освобождение от уплаты арендной платы за землю, установленные действующим законодательством, не распространяются на отношения, возникающие при предоставлении земельных участков на торгах (конкурсах, аукционах).

8. За земельные участки, неиспользуемые или не использованные по целевому назначению, определенному договором аренды, ставка арендной платы устанавливается в двукратном размере. Факт неиспользования участка или использования его не по целевому назначению устанавливается на основании сведений, полученных от специально уполномоченных государственных органов, осуществляющих государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель, или представителей арендодателя.

9. Расчет арендной платы является обязательным приложением к договору аренды земельного участка.

10. Пересмотр размера арендной платы осуществляется в установленном порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка или процентных ставок от нее;

в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

в случае, если законодательством будет установлен иной порядок исчисления арендной платы за земельные участки.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

1. Арендная плата, если иное не предусмотрено договором аренды, вносится в бюджет ежеквартально равными долями до 10 числа последнего месяца текущего квартала.

2. Для расчета арендной платы арендаторам необходимо получить информацию о кадастровой стоимости (удельном показателе) земельных участков в федеральном государственном учреждении "Земельная кадастровая палата" по Брянской области и представить ее арендодателю.

3. В случае неуплаты арендной платы в срок, предусмотренный договором аренды, за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате арендной платы начисляется пеня. Пеня за каждый день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы за землю. Процентная ставка пени принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Пеня уплачивается одновременно с уплатой арендной платы за землю или после уплаты арендных платежей в полном объеме. Пеня не начисляется на сумму недоимки, которую неплательщик не смог погасить в силу того, что по решению налогового органа или суда приостановлены операции налогоплательщика в банке или наложен арест на имущество неплательщика.

4. В платежном документе на перечисление арендной платы указывается назначение платежа, дата и номер договора аренды, период, за который она вносится.

5. Если арендатор не указал в платежном поручении период, за который вносится арендная плата, арендодатель вправе самостоятельно определить период, в счет которого засчитывается поступивший платеж.

6. Порядок определения размера арендной платы, исчисляемой в соответствии с настоящим Решением, применяется также к заключенным до вступления в силу настоящего Решения договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа «город Фокино».