



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЭЛЬБАНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
Амурского муниципального района
РЕШЕНИЕ**

30.10.2008

№356

п. Эльбан

Об утверждении Положения «О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки, разграниченные в собственность Эльбанского городского поселения», расположенные на территории Эльбанского городского поселения (в новой редакции).

В соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, ст.65 Земельного кодекса РФ с целью приведения в соответствие с федеральным законодательством арендных отношений за пользование земельными участками, разграниченными в собственность Эльбанского городского поселения, Совет депутатов Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района Хабаровского края

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение «О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки, разграниченные в собственность Эльбанского городского поселения» в новой редакции.

2. Установить базовую ставку арендной платы за пользование земельными участками, переданными в аренду, в размере ставок земельного налога, утвержденного на 2008 год решениями Совета депутатов Эльбанского городского поселения от 27.11.2006 № 129 (в редакции решений Совета депутатов от 29.11.2007 №287, № 265, №266).

3. Утвердить с 1 января 2009 года поправочный коэффициент равный 1,095 к базовой ставке арендной платы за пользование земельными

участками, разграниченными в собственность Эльбанского городского поселения, расположенными на территории Эльбанского городского поселения.

4. Направить данное решение на подписание главе Эльбанского городского поселения.

5. Решения Совета депутатов Эльбанского городского поселения от 09.12.2005 № 16, от 14.02.2008 № 286 признать утратившими силу.

6. Решение подлежит опубликованию (обнародованию) и вступает в силу с 1 января 2009 года

Глава Эльбанского
городского поселения

Н.А.Журавлев

Утверждено Решением
Совета депутатов
Эльбанского городского
поселения
от 30.10.2008 г. № 356

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки, разграниченные в собственность Эльбанского городского поселения, расположенные на территории Эльбанского городского поселения в новой редакции

(В ред. решений Совета депутатов Эльбанского городского поселения №356 от 30.10.2008; №371 от 03.12.2008; №75 от 19.11.2009; от 06.09.2013 №469)

Настоящее положение разработано в соответствии с Земельным кодексом РФ, пунктом 10 статьи 3 Закона РФ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», с целью упорядочения арендных отношений за пользование земельными участками на территории Эльбанского городского поселения

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Аренда земельного участка -это основанное на договоре срочное возмездное (за плату) владение и использование земельного участка, необходимого арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной деятельности.

1.2. Полномочия Арендодателя при сдаче в аренду земельных участков, разграниченных в собственность Эльбанского городского поселения от имени Эльбанского городского поселения осуществляет глава Эльбанского городского поселения; государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет глава Амурского муниципального района.

1.3. Настоящее положение подлежит применению, когда предметом аренды являются земельные участки с расположенными на них объектами недвижимого имущества, сооружениями временного, некапитального и капитального характера (ГК ст. 652) , а также земельные участки, предоставля-емые в аренду под садоводческую, огородную и сельскохозяйственную деятельность и в других случаях.

1.4. Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя и Арендатора, является договор аренды, который заключается в письменной форме и служит основанием действия договора и оплаты арендных платежей и включает в себя следующие условия:

- предмет договора;
- условия договора;
- платежи и расчеты по договору;
- права и обязанности сторон;
- изменение, прекращение и продление договора;

прочие условия;
- льготы.

Срок договора аренды устанавливается сторонами. (Примерная форма договора аренды земельного участка утверждена Распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 06.07.2004 г. №-104-р).

Договор аренды земельного участка, заключенного на срок 1 год и более подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Обязанность по государственной регистрации договора ложится на арендатора. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации (*в ред. Совета депутатов от 03.12.2008 №371*).

1.5. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяется договором аренды. Арендная плата за пользование земельным участком устанавливается в твердой сумме платежей, вносимых периодически в порядке, установленном настоящим Положением.

1.6. Размер арендной платы за пользование арендуемым земельным участком определяется как произведение базовой ставки арендной платы, коэффициента дифференциации (вид использования земель), согласно приложению 1 и площади арендуемого земельного участка.

В случае аренды помещения в здании, расчет арендуемой площади земельного участка производится в соответствии с приложением 2 к настоящему Положению.

1.7. Базовый размер арендной ставки за единицу арендуемой площади земельного участка (1 кв.м.), устанавливается решением Совета депутатов Эльбанского городского поселения из расчета ставки земельного налога от кадастровой стоимости.

1.8. Арендатор не вправе без письменного согласия арендодателя сдавать арендованный земельный участок либо его часть в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованный земельный участок в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

2. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Земельные участки, расположенные на территории Эльбанского городского поселения, предоставляются в аренду юридическим и физическим лицам, и лицам, зарегистрированным в качестве граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность, являющимися собственниками либо пользователями, расположенных на них объектов недвижимости, строений некапитального характера либо их пользователями, а также под все другие виды хозяйственной деятельности.

2.2. Все обращения юридических и физических лиц, по вопросам предоставления в аренду земельных участков, подаются на имя главы Эльбанского городского поселения.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1). Кадастровая карта (план) земельного участка с нанесением границ заявленного в аренду земельного участка, удостоверенный органом, ответственным за проведение земельных кадастровых работ или проект границ земельного участка (в случае предоставления земельного участка в аренду на срок до года) ;

2). Для физических лиц - документ, удостоверяющий личность гражданина (паспорт), предъявляется лично;

Для юридических лиц - копии учредительных документов заявителя или свидетельство о регистрации предпринимателя, копия свидетельства о постановке на налоговый учет, документ о назначении или избрании руководителя согласно уставу (или доверенность на право совершения действий уполномоченного лица);

Для предпринимателей – свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет;

3). Протокол о результатах торгов, в случае проведения торгов (аукционов, конкурсов)

4). При наличии у заявителя права на льготы по арендной плате предоставляется документ, являющийся основанием для предоставления льгот; для юридических лиц – заключение финансового отдела администрации Эльбанского городского поселения.

5). Документы, подтверждающие право собственности или пользования объектом недвижимости, расположенном на земельном участке, заявленном в аренду;

Документы предоставляются в копиях и подлинники для сличения. Заявление на предоставление в аренду земельного участка подлежит рассмотрению в 30-дневный срок и только при наличии вышеуказанных документов.

2.3. Договор аренды земельного участка заключается на основании распорядительного акта главы поселения о предоставлении в аренду земельного участка.

2.4. Заявление на пролонгацию договора аренды на новый срок подлежит подаче Арендодателю за 30 дней до окончания срока действия договора аренды. К нему прилагаются копии платежных документов по арендной плате.

2.5. При предоставлении земельного участка в аренду для нового строительства, для установки (устройства, организации) некапитального объекта, а также при переоформлении (продлении) договора аренды в целях реконструкции, расположенного на земельном участке существующего объекта, к заявке прилагаются градостроительные требования к использованию земельного участка, подготовленные специалистом по архитектуре и градостроительству. Договор аренды земельного участка подлежит заключению в форме (в зависимости от характера его использования), установленной «Положением о порядке регулирования арендных отношений» по Эльбанскому городскому поселению.

2.6. В случае предоставления в аренду земельных участков под временные объекты торговли и общественного питания предоставляется заявка по форме и в порядке, установленном Положением «О порядке предоставления земельных участков и единых требований по установке, открытию и эксплуатации

временных торговых сооружений на территории Эльбанского городского поселения», утвержденным Советом депутатов от 17.11.2005 г. №11.

2.7. Проверка соблюдения условий договора аренды производится Арендодателем.

3. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

3.1. Договор аренды земельного участка, заключенного на срок 1 год и более подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Обязанность по государственной регистрации договора ложится на арендатора (в ред.решения Совета от 03.12.2008 №371).

3.2. В случае досрочного расторжения договора аренды по соглашению сторон или в судебном порядке арендодатель предоставляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию, оформленное соглашение или копию решения суда о расторжении договора аренды в течение десяти дней с момента его подписания сторонами или вступления в силу решения суда для ведения мониторинга земельного кадастра и для внесения соответствующих изменений в регистрационные документы.

4. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРОДЛЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

4.1. Изменение, продление договора аренды, в том числе досрочно, возможно по соглашению сторон.

Изменение, продление и расторжение договора аренды совершается путем составления единого письменного документа, подписанного сторонами. При досрочном расторжении Договора аренды Арендатор в письменном виде уведомляет Арендодателя за 30 календарных дней о предстоящем его расторжении.

4.2. По требованию одной из сторон договор аренды может быть досрочно расторгнут:

- при существенном нарушении условий договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных законом либо договором аренды.

Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии в 30-дневный срок.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения заключенного договора.

4.3. При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или расторжении договора.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ СДАЧЕ ЕГО В АРЕНДУ И ВОЗВРАТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ИЛИ ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

5.1. Фактическая передача земельного участка в аренду оформляется передаточным актом в пятидневный срок с момента заключения договора аренды.

5.2. Фактическая передача арендованного земельного участка при досрочном расторжении договора аренды и по истечении срока договора аренды осуществляется Арендатором в пятидневный срок с момента заключения соглашения о расторжении договора либо вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Земельный участок считается возвращенным Арендодателю с момента подписания передаточного акта.

При невыполнении Арендатором требований Арендодателя по возврату земельного участка, Арендодатель оставляет за собой право осуществлять изъятие земельного участка из пользования Арендатора в порядке, установленном действующим законодательством и потребовать внесения арендной платы за все время просрочки возврата.

6. ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

6.1. К средствам от сдачи в аренду земельных участков относятся:

- арендная плата по заключенным договорам аренды земельных участков;
- пеня (неустойка), установленная договором аренды земельного участка.

Размер неустоек устанавливается в соответствии с условиями заключенных договоров либо в соответствии с действующим законодательством на момент оплаты.

6.2. Арендная плата вносится самостоятельно на счета открытые в органах Федерального казначейства согласно расчету арендной платы (Приложение № 1 к договору арендной платы) в соответствии с действующим законодательством на момент оплаты.

6.3. Расчет арендной платы и начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей производится в соответствии с условиями договора аренды и настоящего Положения.

В исключительных случаях, когда арендатор фактически пользовался земельным участком до момента заключения договора либо после окончания срока действия договора, расчет арендной платы производится, начиная со дня фактического использования арендатором земельного участка и до момента фактического его освобождения.

Арендная плата вносится арендатором (юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями) с момента факта передачи земли в сроки, указанные в договоре. Физическими лицами, за арендуемые земли в целях использования для сельскохозяйственного назначения, плата вносится единовременно в общей годовой сумме в срок до 01 сентября соответствующего года. В случае заключения договора после 01 сентября срок уплаты наступает через месяц со дня подписания акта приема-передачи.

7. ЛЬГОТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ

От арендной платы за земельные участки, предоставляемые, для ведения сельского хозяйства освобождаются следующие категории граждан:

7.1. Граждане, указанные в ст. 395 Налогового кодекса РФ № 141-ФЗ.

7.2. Инвалиды I и II группы, ветераны ВОВ.

7.3. Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими на основании решения комиссии по предоставлению льгот.

7.4. Граждане одиноко проживающие, достигшие возраста 55 лет женщины и 60 лет мужчины.

7.5. Граждане, арендуемые земельный участок в целях использования под строительство индивидуального жилого дома.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8. Граждане, предприятия, организации всех форм собственности, самовольно занимающие земельные участки, не предусмотренные генеральным планом застройки и проектами планировки, городского поселения несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Глава Эльбанского
городского поселения

Н.А.Журавлев

Приложение №1
к Положению «О порядке
регулирования арендных
отношений, предметом
которых являются
земельные участки,
расположенные на
территории Эльбанского
городского поселения» (в
ред. Решения Советов
№469 от 06.09.2013)

**Коэффициент дифференциации, применяемый к базовым ставкам арендной
платы по видам использования земель на территории Эльбанского городского
поселения**

1	Земли под домами многоэтажной застройки		1		
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки		1		
3	Земли дачных и садоводческих объединений граждан		1		
4	Земли гаражей и автостоянок	кооперативные	4		
		некапитальные гаражи	6		
		Автостоянок для личного грузового транспорта	8		
5	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	торговли	пристроенные	2,6	
			встроенные	12,7	
		Общественного питания	столовые	1,0	
			кафе (встроенные)	2	
		Летние палатки, кафе		30	
		Сезонные торговые ряды, лотки, палатки (сельхозпродукты)		30	
		Вещевые рынки	открытые	2	
			закрытые	10	
		Бытового обслуживания	бани	1,0	
			во встроенных	6,2	
		ВТС	павильон	8	
			киоск розн. торг	15	
			хлебобул.	8	
Автоуслуги, автосервис		5			
Реализация ГСМ		1,5			
6	Земли учреждений и организаций народного образования		0,24		
7	Земли под промышленными объектами	Под объектами коммунального хозяйства	1,3		
		Под полигонами промышленных и бытовых отходов	1		
		По сетям электросвязи и газоснабжения; Объекты электроснабжения	10,0		
		Участки под размещение телекоммуникационного оборудования	4		
		Перевалочные лесобазы, контейнерные	6,5		
		Объекты производственного назначения	2		
		Пищевая промышленность	хлебопекарни	4,5	
прочие	7				
8	Земли под административно-управленческими и общественными объектами		2,0		
9	Земли организаций и учреждений финансирования и кредитования		2,5		
10	Земли под военными объектами		1,0		

11	Земли под объектами оздоровительного рекреационного назначения		1,0	
12	Земли сельскохозяйственного использования (в ред. Решения Совета №75 от 19.11.2009)	Для сенокошения и под пахоту физическим лицам в целях ведения ЛПХ за 1 кв.м. за чертой поселения	2	
		Для сенокошения и под пахоту сельхозпредприятиям и фермерским хозяйствам за 1 кв.м.	2	
		Для сенокошения и под пахоту в других целях за 1 кв.м.	5	
		Под пастбища за 1 кв.м.	2	
		Под объектами производственного назначения за 1 кв.м.	1,5	
13	Земли под лесами в поселениях		1,5	
14	Земли под обособленными водными объектами		1,0	
15		Демонтаж строений, сооружений, конструкций	15	
		Размещение рекламы	50	
		Прочие виды использования	2,3	
		Для инвесторов на период разработки проектно-сметной документации до момента начала строительства	0,1	

Глава Эльбанского
городского поселения

Н.А.Журавлева

