

РЕШЕНИЕ

Муниципального Совета городского поселения Гаврилов-Ям второго созыва

Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Гаврилов-Ям»

Принято Муниципальным Советом
городского поселения Гаврилов – Ям
25.01.2011

Руководствуясь Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 25.10.2001 года № 137 – ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», Уставом городского поселения Гаврилов-Ям, на основании Постановления Правительства Ярославской области от 24.12.2008 года № 710–п «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков»,

Муниципальный Совет городского поселения Гаврилов-Ям

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Гаврилов-Ям» (приложение 1)

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

Глава городского поселения
Гаврилов-Ям
25.01.2011
№ 84

В. А. Попов

Положение

«О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Гаврилов-Ям»

1. Основные положения

1.1. Настоящее Положение «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Гаврилов-Ям» (далее - Положение) принято в соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и на основании Постановления Правительства Ярославской области от 24.12.2008г. №710-п «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Ярославской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ярославской области»

1.2. Арендная плата за использование земельных участков оплачивается:

- юридическими и физическими лицами согласно расчету арендной платы, в соответствии с пунктом 2 настоящего Положения, и являющегося неотъемлемой частью договора аренды земельного участка;

- юридическими и физическими лицами - победителями торгов в размере, установленном по результатам торгов в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков".

2. Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков

2.1. За основу при установлении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков принимается *удельный показатель кадастровой стоимости* соответствующего земельного участка.

2.2. Размер годовой арендной платы за использование земельного участка рассчитывается по формуле:

$$A_{ви} = УПКС_{ви} * S * K,$$

где:

$A_{ви}$ - величина годовой арендной платы по виду использования (руб.);

УПКЗ_{ви} - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в границах кадастрового квартала с учетом разрешённого использования (руб./кв. м), определяемый в соответствии с постановлениями Правительства области об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель;

S - площадь земельного участка (кв. м);

K - коэффициент функционального использования, определяемый на основании вида экономической деятельности арендатора и социальной значимости для развития городского поселения Гаврилов-Ям (%).

2.3. При расчёте арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Гаврилов-Ям, применяется коэффициент функционального использования:

№ п/п	Перечень видов функционального использования земельных участков	Коэффициент функционального использования, %
1	Земельные участки, используемые под объекты коммунального хозяйства, обеспечивающие тепло-, водоснабжение и водоотведение	0,3

2.4. При переоформлении до 1 января 2012 года юридическим лицом права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка годовая арендная плата устанавливается в размере:

- двух процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка;
- трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения;
- полутора процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, изъятого из оборота или ограниченного в обороте.

2.5. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи с:

- изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- переводом земельного участка из одной категории в другую или изменением разрешённого использования земельного участка;
- изменением нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов Ярославской области, органов местного самоуправления городского поселения Гаврилов-Ям, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков.

2.6. В случае использования арендатором земельного участка для осуществления нескольких видов деятельности расчет арендной платы производится с применением наибольшего коэффициента функционального использования.

2.7. Коэффициент функционального использования ежегодно индексируется исходя из уровня инфляции на основании данных органов государственной статистики.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков

3.1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков (далее - арендная плата) устанавливаются договором аренды земельного участка (приложение 1).

3.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы по договору аренды земельного участка за каждый день просрочки арендатор уплачивает пени в размере 0,1 % в день от неуплаченной суммы арендной платы.

3.3. В случае нарушения срока внесения арендной платы Администрация городского поселения Гаврилов-Ям, незамедлительно организует мероприятия по обеспечению погашения задолженности, в том числе путем направления арендатору телефонограмм, письменных требований о погашении задолженности, а также обращается в суд или арбитражный суд с иском о взыскании с арендатора задолженности по арендной плате и суммы пеней.

Приложение 2 к
Положению «О порядке определения
размера арендной платы, порядке,
условиях и сроках её внесения за
использование земельных участков,
находящихся в муниципальной
собственности городского поселения
Гаврилов-Ям»

**ФОРМА
ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

_____ "___" _____ г.
_____, именуемый в дальнейшем
(наименование уполномоченного органа)
Арендодатель, в лице _____, действующего на основании
_____, с одной стороны, и
_____, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице
_____, действующего на основании _____, с другой стороны,
именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор аренды земельного
участка (далее - Договор), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает в аренду и использует земельный участок общей площадью _____ квадратный(ых) метр(ов) с кадастровым номером _____ в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемся его неотъемлемой частью.

Местоположение земельного участка:

Категория земель:

Вид функционального использования:

1.2. Передача земельного участка, указанного в пункте 1.1 данного раздела Договора, производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 15 дней с момента подписания данного Договора и является его неотъемлемой частью.

1.3. При расторжении Договора он считается расторгнутым со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого земельного участка по акту приема-передачи Арендодателю.

1.4. На участке имеются (здания, строения, сооружения): _____.

1.5. Существующие ограничения (обременения) права: _____.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Беспрепятственного доступа на переданный в аренду земельный участок с целью осуществления контроля за использованием, охраной земельного участка и выполнением Арендатором принятых по Договору обязательств.

2.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества (загрязнение,

захламление) земельного участка и других негативных (вредных) воздействий, возникших в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.1.3. В случае необходимости изъятия арендуемого земельного участка для государственных или муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим земельным законодательством Российской Федерации, поставить вопрос о досрочном расторжении Договора с письменным уведомлением Арендатора.

2.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по виду функционального использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за два месяца подряд и нарушении других условий Договора.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Передать Арендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1 раздела 1 настоящего Договора.

2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, земельному законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам.

2.2.3. Письменно уведомить Арендатора о намерении не заключать договор аренды на новый срок не позднее чем за ____ календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора.

2.3. Арендатор имеет право:

самостоятельно хозяйствовать на арендуемом земельном участке в соответствии с видом функционального использования участка, установленным пунктом 1.1 раздела 1 Договора.

При надлежащем исполнении обязательств по Договору в связи с истечением срока его действия имеет преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на заключение договора аренды на новый срок, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

2.3.1. Требовать досрочного расторжения Договора с письменным уведомлением Арендодателя о предстоящем освобождении земельного участка не позднее ____ дней, если:

- Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка;
- участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора и не были заранее известны Арендатору;
- участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования по виду функционального использования, с письменным уведомлением Арендодателя не позднее ____ дней с момента наступления этих обстоятельств.

2.3.2. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока Договора с письменного согласия Арендодателя, при этом на субарендатора распространяются все права Арендатора земельного участка, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации.

2.3.3. При продаже земельного участка Арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

2.3.4. Передать с письменного согласия Арендодателя без заключения нового договора аренды свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора, при этом ответственным по Договору перед Арендодателем (за исключением передачи прав аренды в залог) становится новый Арендатор земельного участка.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Принять и использовать участок исключительно в соответствии с видом функционального использования, указанным в пункте 1.1 раздела 1 Договора, и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде и непосредственно земле.

2.4.2. Без письменного согласия Арендодателя не возводить на арендуемом земельном участке постоянных и временных объектов недвижимости, не оговоренных Договором, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

2.4.3. Не нарушать права других собственников, арендаторов, имеющих общие границы с арендуемым земельным участком.

2.4.4. Обеспечить беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок представителям Арендодателя с целью проверки документации и контроля за использованием земельного участка.

В случае аварий предоставить свободный доступ в любое время суток специалистам обслуживающих предприятий (организаций) для проведения ремонтных работ инженерных сетей и коммуникаций, находящихся непосредственно на арендуемом земельном участке.

2.4.5. Направить Арендодателю в течение 10 календарных дней письменное уведомление с приложением копий учредительных и других документов в случаях:

- изменения места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов;
- изменения данных регистрации в инспекции по налогам и сборам по месту постановки на учет;
- при внесении изменений в учредительные документы;
- в других случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.6. Письменно сообщать Арендодателю о досрочном расторжении Договора и предстоящем освобождении земельного участка в связи с окончанием срока действия Договора не позднее ___ календарных дней. Освободить земельный участок и передать его в надлежащем состоянии Арендодателю по акту приема-передачи в установленный соглашением о расторжении договора аренды срок. Договор считается расторгнутым с момента возврата Арендодателю земельного участка.

2.4.7. Своевременно и за свой счет принимать все необходимые меры по благоустройству и поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии, не допускать загрязнения, захламления земельного участка, соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов до сдачи его Арендодателю.

2.4.8. Освободить арендуемый земельный участок в связи с его изъятием для государственных или муниципальных нужд или реквизицией по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим земельным законодательством Российской Федерации, в установленный уведомлением Арендодателя срок.

2.4.9. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее чем за ___ календарных дней до окончания действия Договора.

2.4.10. Сообщить обслуживающему отделению связи свое местонахождение и порядок доставки почтовой корреспонденции.

2.4.11. Арендатор обязан в двухмесячный срок со дня подписания Договора за счет собственных средств произвести государственную регистрацию настоящего Договора, а также регистрировать изменения и дополнения к Договору в управлении Федеральной регистрационной службы по Ярославской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Пользование земельным участком является платным. За аренду земельного участка, указанного в пункте 1.1 раздела 1 Договора, начисляется арендная плата согласно расчету арендной платы, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение 3).

Арендатор перечисляет Арендодателю арендную плату на счет N _____

3.2. Начисление арендной платы производится с начала срока, указанного в пункте 6.2 раздела 6 Договора.

3.3. Оплата в течение года производится _____
(ежемесячно, ежеквартально)
равными платежами с перечислением сумм по _____ число текущего

_____ включительно. Первый платеж производится Арендатором
(месяц, квартал)
по _____ число следующего _____ после регистрационной
(месяц, квартал)

записи даты выдачи Договора с начала срока, указанного в пункте 6.2 раздела 6 Договора. В платежном документе указывается номер Договора, период, за который производится оплата, и сумма арендной платы.

3.4. Арендная плата пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке без согласия Арендатора в соответствии с постановлениями, решениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) нормативными правовыми актами Ярославской области, органов местного самоуправления муниципальных образований области, регламентирующими изменение арендной платы за земельные участки.

3.5. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении арендной платы. Направляемое Арендодателем уведомление об изменении арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора. Арендная плата считается измененной с даты, установленной постановлениями, решениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) нормативными правовыми актами Ярославской области, органов местного самоуправления муниципальных образований области.

3.6. При изменении арендной платы доплата производится Арендатором в течение 20 календарных дней после направления Арендодателем уведомления об изменении арендной платы.

4. Досрочное расторжение Договора

4.1. Досрочное расторжение Договора производится по письменному соглашению Сторон или по решению суда.

4.2. По требованию одной из Сторон Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. В связи с существенными нарушениями условий Договора он подлежит досрочному расторжению в следующих случаях:

4.3.1. Использования Арендатором земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, указанным в пункте 1.1 раздела 1 Договора.

4.3.2. Существенного ухудшения Арендатором состояния арендованного земельного участка или его части, значительного ухудшения экологической обстановки.

4.3.3. Невнесения и (или) неполного внесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении срока платежа, установленного Договором.

4.3.4. Систематического (два и более раз) невыполнения Арендатором предписаний Арендодателя по соблюдению условий подпунктов 2.4.1 - 2.4.4, 2.4.7 пункта 2.4 раздела 2 Договора.

4.3.5. Неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы, повлекшего за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

4.3.6. Нарушения сроков строительства, неиспользования земельного участка в течение трех лет, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по виду функционального использования из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

4.4. Изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд или реквизиции в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

4.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и пени.

5. Ответственность Сторон, рассмотрение и урегулирование споров

5.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатору

начисляются пени в размере 0,1 процента от суммы недоимки за каждый день просрочки платежа. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в пункте 3.3 раздела 3 Договора.

5.2. В случае невыполнения подпунктов 2.4.1 - 2.4.4, 2.4.7 пункта 2.4 раздела 2 Договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,1 процента годовой арендной платы, действующей на дату отправки предписания, за каждый день невыполнения предписания Арендодателя.

5.3. Если по истечении срока действия Договора или расторжения его в установленном порядке Арендатор не освобождает участок, Арендодатель вправе начислить арендную плату Арендатору за все время фактического пользования участком и после истечения срока действия Договора или его расторжения.

5.4. Земельные споры, возникшие между сторонами в связи с исполнением Договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров Стороны вправе обратиться с иском в арбитражный суд (суд) по месту нахождения Арендодателя.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Срок Договора

6.1. Договор вступает в силу с _____.

6.2. Срок аренды земельного участка устанавливается с _____ года по _____ года.

6.3. По истечении срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор не освобождается от ответственности за нарушения, возникшие в период его действия.

7. Прочие условия Договора

7.1. Настоящий договор составлен в ___ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.2. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3 Изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме и имеют юридическую силу, если они подписаны уполномоченными на то лицами Сторон Договора.

8. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Настоящий Договор выдан " _____ " _____ года.