



**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «КАЙТАГСКИЙ РАЙОН»
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН.**

Инд. - 368590 с.Маджалис, ул.Надречная,11 ☎ (8-238) 47-3-16, факс: (8-238) 47-3-70,

26 февраль 2016 г.

№29

Р Е Ш Е Н И Е

9 го внеочередного заседания сессии собрания депутатов МР «Кайтагский район» шестого созыва.

Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в аренду и определения размера условий, сроков внесения арендной платы за земли находящиеся в собственности МР «Кайтагский район».

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Законом Республики Дагестан "О земле" (Собрание законодательства Республики Дагестан, 2003, N 12, ст. 924; 2004, N 12 (часть I), ст. 999; 2005, N 12 (часть I), ст. 823; 2006, N 11, ст. 662; 2007, N 5, ст. 268), Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, « Постановление Правительства РД от 30.07.2008 N 273 « Об утверждении порядка определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Республики Дагестан» и Уставом муниципального района «Кайтагский район» Собрание депутатов, МР «Кайтагский район».

Р Е Ш И Л О:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления земельных участков в аренду и определения размера условий, сроков внесения арендной платы за земли находящиеся в собственности МР «Кайтагский район», (Положение прилагается).
2. Решение районного собрания депутатов от 24.09.2013 г. № 69 признать утратившую силу.
3. Настоящее Решение вступает в силу с момента подписания. Подлежит официальному опубликованию в районной газете «Труженик Кайтага».

Председатель Собрания
депутатов МР «Кайтагский район»



Гасанов М.М.

Положение

«О порядке предоставления земельных участков в аренду и определения размера условий, сроков внесения арендной платы за земли находящиеся в собственности МР «Кайтагский район».

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Закон РД от 29.12.2003 г №46 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ „О защите конкуренции“, Уставом МР Кайтагский район и другими действующими нормативно-правовыми актами.

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует отношения по предоставлению в аренду земельных участков, расположенных на территории МР «Кайтагский район», земельных участков ограниченных в обороте, являющихся муниципальной собственностью МР «Кайтагский район».

1.2. В соответствии с настоящим Положением земельные участки предоставляются в аренду:

- юридическим и физическим лицам, арендаторам муниципального недвижимого имущества на срок, не превышающий срока аренды имущества;
- юридическим и физическим лицам, имеющим право собственности на здание или сооружение, расположенные на участке;
- юридическим и физическим лицам для ведения предпринимательской деятельности без ведения строительства;
- юридическим и физическим лицам для размещения объектов нестационарного типа;
- юридическим лицам, использующим муниципальное имущество на возмездной основе;
- юридическим лицам, которым передано муниципальное имущество в доверительное управление;
- для других целей, не противоречащих действующему законодательству.

Все юридические и физические лица, имеющие право аренды земельных участков, далее именуются „Арендаторы“.

1.3. Органом, уполномоченным представлять муниципальное образование и выступать арендодателем земельных участков, является Администрация МР «Кайтагский район» (далее — Арендодатель) в лице Главы администрации МР «Кайтагский район».

1.4. Сдача в аренду земельных участков (далее – муниципального имущества) осуществляется на основании договора аренды на условиях, не противоречащих действующему законодательству и настоящему Положению.

1.5. Администрация в соответствии с настоящим Положением заключает договоры аренды муниципального имущества.

1.6. Экономический отдел МР «Кайтагский район» обеспечивает учет муниципального имущества, сданного в аренду, а также осуществляет контроль за выполнением Арендаторами условий договоров аренды и за перечислением в местный бюджет арендных платежей.

1.7. Заключение договоров аренды осуществляется на конкурсной основе путем проведения торгов на право заключения таких договоров, за исключением тех случаев, которые предусмотрены Федеральным законодательством. Порядок проведения торгов на право заключения договора аренды утверждается органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

Средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, перечисляются в бюджет муниципального образования „ МР «Кайтагский район» “.

II. Условия предоставления земельных участков в аренду

2.1. Земельные участки предоставляются в аренду на основании проведенного открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка.

2.2. Земельные участки предоставляются в аренду: краткосрочную — на срок до 1 года, долгосрочную – от 3 лет до 49 лет.

2.3. Договором аренды земельного участка должны быть определены следующие условия:

1) объект аренды, кадастровый номер, размер земельного участка, категория земель, кадастровая стоимость земельного участка;

2) порядок передачи земельного участка и порядок его возврата;

3) права и обязанности третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок;

4) размер арендной платы;

Договором аренды должна быть предусмотрена возможность изменения порядка расчета арендной платы в связи с внесением изменений и дополнений в настоящее Положение;

5) порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

6) условия использования арендуемого земельного участка;

7) ответственность Арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды;

8) порядок контроля со стороны Арендодателя за соблюдением Арендатором условий договора аренды;

9) договор аренды должен устанавливать право Арендодателя отказаться от договора и расторгнуть его во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий договора в соответствии с действующим законодательством;

2.4. Передача земельного участка Арендодателем и принятие его Арендатором производится по акту приема-передачи;

2.5. Земельный участок предоставляется в аренду в размерах, границах и месторасположении, установленных в кадастровом плане земельного участка, утвержденного органом кадастрового учета, осуществляющим государственный кадастровый учет земельных участков на территории МР «Кайтагский район».

2.6. Предоставление в аренду земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, павильоны и т.п., осуществляется с учетом зоны обслуживания этих объектов.

В зону обслуживания обязательно включаются подходы и подъезды к объекту.

2.7. Арендатор земельного участка имеет право передать арендные права в залог с письменного согласия Арендодателя.

2.8. Арендатор земельного участка имеет право передать земельный участок в целом в субаренду по согласованию с Арендодателем, за исключением земельных участков, ограниченных в обороте, на срок не более срока действия основного договора аренды. На субарендаторов распространяются все права и обязанности Арендаторов земельных участков, предусмотренные договором, настоящим Положением и действующим законодательством.

2.9. Договоры аренды и субаренды земельных участков, заключенные на срок более одного года, и изменения к ним подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“.

Затраты по регистрации возлагаются на Арендаторов земельных участков.

2.10. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его Арендатора и ограничение установленных договором его прав не допускается.

2.11. Основания прекращения договора аренды:

- окончание срока действия договора;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора аренды арендатором;
- соглашение сторон;
- решение суда.

2.12. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка по требованию Арендодателя возможно при существенном нарушении условий договора аренды земельного участка его Арендатором.

2.13. В случае если арендованный земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования, договор аренды, может быть, расторгнут по инициативе Арендатора.

2.14. Использование недр при аренде земельного участка ведется в порядке, установленном действующим законодательством.

2.15. Использование земельного участка при его аренде должно осуществляться в соответствии с целью и условиями его предоставления.

2.16. Муниципальный земельный инспектор осуществляет контроль за использованием земельных участков по целевому использованию.

2.17. Предоставление льгот по арендной плате за земельный участок отдельным категориям Арендаторов осуществляется по решению Собрании депутатов МР «Кайтагский район».

2.18. При прекращении или досрочном расторжении договора аренды Арендатор обязан вернуть собственнику (в муниципальную казну) земельный участок в том состоянии, в котором он его получил. Возврат земельного участка Арендатором и принятие его собственником осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами и утвержденному Главой МР «Кайтагский район».

2.19. Споры, возникающие при аренде земельных участков, рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

III. Порядок оформления документов

3.1. Основанием для заключения договора аренды земельного участка является постановление главы администрации МР «Кайтагский район» о предоставлении земельного участка в аренду.

3.2. Для заключения договора аренды земельного участка заинтересованная сторона подает Арендодателю заявление. Заявление должно содержать сведения о земельном участке, подлежащем передаче в аренду (местонахождение, назначение), обоснование необходимости передачи в аренду земельного участка с указанием размера земельного участка и срока аренды (физическим лицом в заявлении указываются паспортные данные, данные по регистрации места жительства, место фактического проживания).

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия документа, удостоверяющего личность заявителя либо личность представителя физического или юридического лица (паспорт);
- копия Устава юридического лица, заверенная нотариально;
- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, заверенная нотариально;
- копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя юридического или физического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений), находящихся на земельном участке;
- копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в аренду на условиях, установленных земельным законодательством (постановление главы);
- документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора аренды, заверенный печатью заявителя;
- банковские реквизиты, юридический адрес, телефоны, заверенные печатью заявителя;
- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенная нотариально;
- копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридического лица, заверенная нотариально.

Отдел Муниципального заказа МР «Кайтагский район» в течение одного месяца рассматривает представленные документы, указанные в п.3.2. настоящего Положения и принимает решение о передаче в аренду муниципального имущества, или об отказе в этом.

3.3. Решение об отказе в заключение договора аренды принимается в случаях, если:

- представлен не полный пакет документов, либо документы не соответствуют установленным требованиям;
- в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;
- в муниципальной казне отсутствует свободное имущество, удовлетворяющее заявленным требованиям.

3.4. Договор аренды земельного участка оформляется и подписывается в трех экземплярах в течение одного месяца с момента поступления документации, указанной в п. 3.2 настоящего Положения.

3.5. Заключенный договор в десятидневный срок направляется Арендатором на регистрацию в соответствии с пунктом 2.9 настоящего Положения.

IV. Расчет арендной платы

4.1. Размер, условия, сроки внесения и счета перечисления арендной платы устанавливаются договором аренды в соответствии с настоящим Положением и действующим законодательством.

4.2. Организации, участвующие в открытых аукционах на право заключения договора аренды земельного участка, вносят задаток для проведения открытого аукциона в сумме равной квартальной арендной плате за данный участок.

4.3. Арендная плата за землю производится:

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА, УСЛОВИЙ И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МР «Кайтагский район».

Настоящий Порядок устанавливает правила определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности МР «Кайтагский район», за исключением земель отгонного животноводства.

Размер, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности МР «Кайтагский район», устанавливаются в договоре аренды земель.

Арендная плата за земли, находящиеся в собственности МР «Кайтагский район», (далее - арендная плата), устанавливается за весь земельный участок в целом в виде платежей, вносимых периодически в установленном договором аренды земель порядке.

Расчет годовой арендной платы за конкретный земельный участок ведется с учетом площади земельного участка, вида деятельности арендатора и определяется по формуле:

$$A = C \times S \times K \times K \text{ кратн.},$$

где:

A - арендная плата за земельный участок, руб. в год;

C - ставка земельного налога, устанавливаемая актом соответствующего представительного органа муниципального образования исходя из кадастровой стоимости земель, утвержденной Правительством Республики Дагестан;

S - площадь земельного участка, кв. м;

K - коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке.

Данный коэффициент в зависимости от условий использования арендатором земельного участка или вида деятельности арендатора на земельном участке:

предприятий сельскохозяйственного производства и обслуживания, промышленности, транспорта, связи, равен 1;

коммерческих предприятий, равен 1,5;

особо охраняемых территорий, равен 1,8;

прочих предприятий, не осуществляющих указанные выше виды деятельности, равен 1,2.

Указанные коэффициенты применяются исходя из целевого назначения и разрешенного использования земель.

K- кратн., зависит от целевого назначения и разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения.

Поливные: - виноградники – 100, - сады 80, - пашня 60.

Богарные: - виноградники – 30, - сады 20, - пашня 15.

Сенокос – 5 и пастбище – 3.

Прочие земли - 2.

Указанные коэффициенты применяются исходя из целевого назначения и разрешенного использования земель.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности МР «Кайтагский район», устанавливается равным земельному налогу в отношении земельных

участков:

а) предоставленных юридическим и физическим лицам, а также гражданам, освобожденным в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах от уплаты земельного налога, если иное не предусмотрено земельным законодательством Республики Дагестан;

б) ограниченных в обороте, в том числе земель особо охраняемых территорий республиканского значения, за исключением предоставленных для организации торговли, общественного питания, дорожного сервиса, рекламной и иной предпринимательской деятельности (включая период строительства);

предоставленных гражданам для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства, а также предоставленных организациям и индивидуальным предпринимателям, производящим сельскохозяйственную продукцию, осуществляющим ее первичную и последующую промышленную переработку и реализацию.

При этом в общем доходе от реализации товаров (работ, услуг) таких организаций и индивидуальных предпринимателей доля дохода от реализации произведенной ими сельскохозяйственной продукции, включая продукцию первичной переработки, произведенную ими из сельскохозяйственного сырья собственного производства, должна составлять не менее 70 процентов.

Арендная плата вносится арендаторами ежеквартально в сроки не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября и 15 ноября текущего года равными долями.

Годовой перерасчет осуществляется не позднее 15 ноября текущего года. В договоре аренды земельного участка могут быть установлены срок и условия внесения арендной платы единовременным платежом.

Арендная плата для сельскохозяйственных товаропроизводителей устанавливается с учетом видов сельскохозяйственных угодий и прочих видов земель, расположенных в границах земельного участка.

Размер арендной платы не может быть ниже ставки земельного налога.

Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности МР «Кайтагский район», устанавливается в целом за земельный участок, без выделения из него застроенной части.

Арендная плата за земельный участок на застроенной части определяется пропорционально площади занимаемых помещений объекта недвижимого имущества, находящегося на неделимом земельном участке.

Размер арендной платы устанавливается сроком на 1 год и корректируется в соответствии с изменениями законодательства, изменением кадастровой стоимости земель, а также в случае возникновения непредвиденных обстоятельств, не зависящих от сторон договора аренды земель.

Споры по размеру арендной платы разрешаются в установленном законодательством порядке.