

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от № .

|  |
| --- |
| О порядке сдачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области  |

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2022 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», областным законом от 09.06.2015 № 81-з «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабный инвестиционный проект, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов», Уставом муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

 1. Утвердить прилагаемое положение о порядке сдачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области.

2. Определить отдел по земельным отношениям комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области, осуществляющим все необходимые действия по предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя Главы муниципального образования – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области (Николаева Е.А).

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Сельская правда».

 Приложение

 к постановлению Администрации

 муниципального образования

 «Смоленский район»

 Смоленской области

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Положение о порядке

сдачи в аренду земельных участков, находящихся

в муниципальной собственности муниципального образования

«Смоленский район» Смоленской области

1. Общие положения

1.1. Настоящие Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2022 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», областным законом от 09.06.2015 № 81-з «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабный инвестиционный проект, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов», Уставом муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области в целях наиболее эффективного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области (далее - земельные участки), а также определения размера арендной платы для увеличения поступлений в муниципальный бюджет.

1.2. Земельные участки предоставляются в аренду в соответствии с настоящим Положением только после государственной регистрации права муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области на них.

1.3. Арендодателем земельных участков выступает Администрация муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области в лице Главы муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области.

1.4. Основным документом, регламентирующим арендные отношения между арендодателем и арендатором, является договор аренды земельного участка (далее также - договор), который заключается на началах добровольности и не влечет за собой передачу права собственности на земельный участок, сданный в аренду.

1.5. Размер арендной платы рассчитывается в соответствии с разделом 4 настоящего Положения и указывается в договоре.

1.6. Договоры подлежат обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Смоленской области, за исключением договоров, заключенных на срок менее чем один год.

2. Предоставление в аренду земельных участков

2.1. Земельные участки предоставляются в аренду на торгах, проводимых в форме аукциона, и без проведения торгов юридическим и физическим лицам по их письменному заявлению, поданному на имя Главы муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области, в случаях и порядке, установленном статьями 39.6, 39.11 - 39.18 и 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заявление подается в Администрацию муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

2.2. Учет договоров осуществляет Отдел по земельным отношениям комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области.

2.1. Порядок предоставления крестьянским (фермерским)

хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим

в программах государственной поддержки в сфере развития

сельского хозяйства, земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения, находящихся

в государственной собственности Смоленской области, в аренду

без проведения торгов для ведения сельского хозяйства

или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным

производством деятельности

2.1.1. Крестьянское (фермерское) хозяйство или сельскохозяйственная организация, заинтересованные в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности (далее - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), подают в Администрацию муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области заявление о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

2.1.2. К заявлению, поданному в соответствии с [пунктом 2.3.1](#Par134) настоящего Положения, должны быть приложены следующие документы:

а) копии учредительных документов юридического лица с изменениями и дополнениями, заверенные юридическим лицом;

б) документы, подтверждающие факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц или в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица (индивидуального предпринимателя), об изменении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц или Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (представляются юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) по собственной инициативе);

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не ранее чем за тридцать календарных дней до даты подачи заявления (представляется юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем по собственной инициативе);

г) документ, подтверждающий полномочия лица, имеющего в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица (индивидуального предпринимателя) право действовать от его имени без доверенности;

д) письмо исполнительного органа Смоленской области, осуществляющего исполнительно-распорядительные функции в сфере агропромышленного комплекса и продовольственного обеспечения на территории Смоленской области, содержащее информацию об участии в текущем году юридического лица или индивидуального предпринимателя в программе государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства (представляется юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) по собственной инициативе).

2.1.3. При получении документов, указанных в пункте 2.3.2 настоящего Положения, Администрация муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области в течение одного рабочего дня регистрирует заявление, поданное в соответствии с [пунктом 2.3.1](#Par134) настоящего Положения, и представленные документы и в течение четырех рабочих дней со дня регистрации указанного заявления и представленных документов проверяет их на комплектность и соответствие требованиям федерального законодательства.

2.1.4. В случае представления документов, указанных в [пункте 2.3.2](#Par136) настоящего Положения, не в полном объеме и (или) несоответствия их требованиям федерального законодательства они возвращаются юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю в течение шести рабочих дней со дня регистрации заявления, поданного в соответствии с [пунктом 2.3.1](#Par134) настоящего Положения, Администрацией муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области с указанием в письменной форме необходимости представления недостающих документов и (или) их надлежащего оформления. После устранения имеющихся замечаний юридическое лицо или индивидуальный предприниматель вправе повторно представить в Администрацию муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области заявление в соответствии с [пунктом 2.3.1](#Par134) настоящего Положения и документы, предусмотренные [пунктом 2.3.2](#Par136) настоящего Положения.

2.1.5. При наличии полного комплекта документов, указанных в [пункте 2.3.2](#Par136) настоящего Положения, и их соответствии требованиям федерального законодательства Администрация муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области заключает с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем договор аренды земельного участка на срок, указанный юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем в заявлении о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, но не более чем на пять лет.

2.1.6. Администрация муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов по основаниям, указанным в статье 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

В течение четырех рабочих дней со дня получения полного комплекта документов, указанных в [пункте 2.3.2](#Par136) настоящего Положения, в том числе документов, указанных в [подпунктах «б»](#Par138), [«в»](#Par139) и [«д» пункта 2.3.2](#Par141) настоящего Положения, полученных Администрацией муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области в порядке межведомственного информационного взаимодействия (в случае если такие документы не представлены юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем по собственной инициативе), Администрация муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области проверяет их на наличие (отсутствие) оснований для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов.

При наличии хотя бы одного из оснований для отказа в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, указанных в статье 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, Администрация муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления такого основания (оснований), направляет юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю мотивированный отказ в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

2.1.7. В случае поступления в Администрацию муниципального образования «Смоленский район «Смоленской области в соответствии с [пунктом 2.3.1](#Par134) настоящего Положения нескольких заявлений земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок определения размера арендной платы, порядок,

условия и сроки внесения арендной платы

за земельные участки

3.1. Размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельные участки, предоставленные в аренду на торгах, определяется в порядке, установленном пунктом 2 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.2. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов, определяется одним из следующих способов:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;

- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.3. 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, не может превышать размер арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

3.4. Размер арендной платы за земельный участок, занимаемый зданием, сооружением, предоставленный собственнику этого здания, сооружения, право которого на приобретение в собственность такого земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

3.5. Размер арендной платы подлежит пересмотру не чаще одного раза в год по следующим основаниям:

- изменение законодательства Российской Федерации;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка;

- изменение категории земель, к которой относится земельный участок;

- в иных случаях, предусмотренных договором.

3.6. При изменении размера арендной платы арендодатель в течение 10 рабочих дней уведомляет об этом арендатора путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Внесение изменений в договор не требуется.

3.7. За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, определенному договором, размер арендной платы увеличивается в два раза. Арендная плата начисляется в двойном размере с момента выявления факта неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению до момента устранения выявленного нарушения. Внесение изменений в договор не требуется.

Факт неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению устанавливается на основании сведений, полученных от органов, осуществляющих государственный земельный надзор, или может быть установлен Администрацией муниципального образования в порядке, определенном разделом 4 настоящего Положения.

3.8. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение (помещения в них) все права по договору аренды переходят новому собственнику объектов недвижимости, размещенных на земельному участке.

3.9. Арендная плата за земельный участок по вновь заключаемым договорам подлежит начислению с момента подписания договора аренды земельного участка или подписания протокола по результатам торгов.

3.10. Арендная плата, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка, за текущий календарный год уплачивается арендаторами ежеквартально до двадцатого числа последнего месяца квартала. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является поступление от арендатора денежных средств на счет Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования

«Смоленский район» Смоленской области.

3.11. В платежном документе на перечисление арендной платы в поле «Назначение платежа» указываются: наименование платежа, дата и номер договора аренды земельного участка, период, за который вносится арендная плата.

4. Контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной

платы, использованием земельного участка

4.1. Отдел по земельным отношениям комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области осуществляет контроль за полнотой и своевременностью внесения арендатором арендной платы за земельный участок.

4.2. Отдел по земельным отношениям комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области осуществляет проверки использования земельных участков, предоставленных в аренду, в соответствии с планами, утверждаемыми Главой муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области, а также внеплановые проверки.

Проверка использования земельного участка проводится на основании распоряжения, которое доводится до сведения арендатора земельного участка. Указанная проверка осуществляется в присутствии арендатора земельного участка либо его полномочного представителя. При невозможности обеспечить во время проверки присутствие арендатора земельного участка либо его полномочного представителя проверка осуществляется в их отсутствие.

Плановые проверки в отношении каждого земельного участка проводятся не чаще одного раза в год.

Внеплановые проверки проводятся:

- для проверки устранения замечаний по ранее выявленным фактам неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению;

- в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан информации о неиспользовании земельного участка или использовании его не по целевому назначению.

Арендатор земельного участка обязан обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок представителей арендодателя, осуществляющих проверку.

Результаты проверки оформляются актом, с обязательным ознакомлением с данным актом арендатора земельного участка.

В случае отказа арендатора земельного участка от ознакомления с актом проверки либо невозможности такого ознакомления на акте делается соответствующая отметка.

Один экземпляр акта проверки вручается арендатору или его полномочному представителю под расписку либо направляется посредством почтовой связи с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта, остающемуся в деле Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области.