



**ДУМА  
МАКСАТИХИНСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

**РЕШЕНИЕ**

От 24.11.2025

№ 228

**Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, находящиеся в собственности Максатихинского муниципального округа Тверской области**

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти", руководствуясь Уставом муниципального образования «Максатихинский муниципальный округ Тверской области»,

**ДУМА МАКСАТИХИНСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА РЕШИЛА:**

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, находящиеся в собственности Максатихинского муниципального округа Тверской области (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

Решение Совета депутатов городского поселения поселок Максатиха Максатихинского района Тверской области от 18.10.2018 № 59 "Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования городское поселение поселок Максатиха Максатихинского района Тверской области и предоставленные в аренду без проведения торгов",

Решение Собрания депутатов Максатихинского района Тверской области от 29.10.2018 № 16 "Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки,

находящиеся в собственности муниципального образования Максатихинский район Тверской области и предоставленные в аренду без проведения торгов".

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования, подлежит размещению на официальном сайте администрации Максатихинского муниципального округа Тверской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и распространяет своё действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2026.

  
**Председатель Думы  
Максатихинского муниципального округа**



**Н.А. Кошкарров**

  
**Временно исполняющий полномочия  
Главы Максатихинского муниципального округа**



**С.Б. Черкасов**

УТВЕРЖДЕН  
Решением Думы Максатихинского  
муниципального округа  
от 24.11.2025 № 228

**ПОРЯДОК**  
**определения размера арендной платы за земельные участки,**  
**находящиеся в собственности Максатихинского муниципального округа**  
**Тверской области, предоставленные в аренду без проведения торгов**

Раздел I  
Общие положения

1. Настоящий Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Максатихинского муниципального округа Тверской области, предоставленные в аренду без проведения торгов (далее - Порядок), разработан в соответствии со ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Порядок устанавливает единый подход к определению размера арендной платы за указанные земельные участки на основе государственной кадастровой оценки земель Тверской области.

2. Настоящий Порядок устанавливает правила определения размера арендной платы за пользование земельными участками, расположенными на территории Максатихинского муниципального округа Тверской области, находящимися в собственности Максатихинского муниципального округа Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов (далее - земельные участки).

Настоящий Порядок не распространяется на случаи, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с федеральным законодательством.

Раздел II  
Порядок определения размера арендной платы  
за пользование земельными участками

3. Если иное не предусмотрено настоящим Порядком, размер арендной платы в месяц за пользование земельными участками, находящимися в собственности Максатихинского муниципального округа Тверской области, определяется по формуле:

$A = C_{\text{кадастр}} \times S_{\text{д}} / S_{\text{з}} \times C_{\text{ап}} \times K / 12$ , где:

A - размер арендной платы в месяц (в рублях);

$C_{\text{кадастр}}$  - кадастровая стоимость земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в рублях);

$S_{\text{д}}$  - площадь доли (части) земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в кв. м);

$S_{\text{з}}$  - общая площадь земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в кв. м);

$C_{\text{ап}}$  - ставка арендной платы, установленная настоящим Порядком (в %);

K - коэффициент, устанавливаемый в отношении земельных участков с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020

№ П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее - коэффициент).

4. Ставка арендной платы устанавливается:

1) в размере трех десятых процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);

не используемых в предпринимательской деятельности, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

предназначенных для строительства и размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта;

2) в размере двух процентов в иных случаях, не предусмотренных подпунктом 1 настоящего пункта.

5. Значения Коэффициента в отношении земельных участков, находящихся в собственности Максатихинского муниципального округа Тверской области, утверждаются представительным органом муниципального округа в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", с учетом описания вида разрешенного использования земельного участка, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тверской области.

В случае отсутствия нормативного правового акта представительного органа муниципального округа Тверской области, утверждающего Коэффициент, для расчета арендной платы применяется значение Коэффициента, рассчитанное по формуле, установленной пунктом 6 настоящего Порядка, для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка.

6. Минимальное значение коэффициента (К) определяется по формуле:

$$K = \frac{C_{зн}}{C_{ап}}, \quad \text{где}$$

К - коэффициент;

$C_{зн}$  - ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами органа муниципального образования для соответствующих категорий земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка (в %);

$C_{ап}$  - ставка арендной платы, установленная настоящим Порядком (в %).

Значение Коэффициента не может быть менее минимального значения Коэффициента, определенного в соответствии с настоящим пунктом.

В случае, если предметом договора аренды является земельный участок с несколькими видами разрешенного использования, то при расчете арендной платы за весь земельный участок применяется Коэффициент, соответствующий тому виду разрешенного использования, значение которого наибольшее.

7. При утверждении значений Коэффициента предусматривается повышенное значение Коэффициента - не менее чем в двукратном размере - в отношении земельных участков, предоставленных для завершения строительства объектов незавершенного строительства, за исключением случаев, установленных пунктом 8 настоящего Порядка.

8. При заключении договора аренды земельного участка с собственником объекта незавершенного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, по основаниям, установленным пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации или пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", годовой размер арендной платы определяется как годовой размер арендной платы, установленный ранее заключенным по результатам торгов договором аренды этого земельного участка.

При заключении договора аренды земельного участка с собственником объекта незавершенного строительства по основаниям, установленным подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление годового размера арендной платы производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока, начиная с даты подписания договора аренды земельного участка.

В случае завершения строительства и государственной регистрации прав на завершенный строительством объект недвижимости до истечения трехлетнего срока с даты подписания договора аренды земельного участка сумма арендной платы, уплаченной за этот период сверх суммы арендной платы, исчисленной с учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченной арендной платы и подлежит зачету (возврату) плательщику.

9. Годовой размер арендной платы для юридических лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, устанавливается в размере двукратной налоговой ставки земельного налога, но не более:

- 1) трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, относящихся к землям, изъятым из оборота или ограниченным в обороте;
- 3) двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, не указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта.

10. Годовой размер арендной платы для лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, не указанными в пункте 9 настоящего Порядка, а также для лиц, переоформивших право пожизненного наследуемого владения земельными участками на право аренды земельных участков, устанавливается равным земельному налогу.

11. Годовой размер арендной платы за пользование земельными участками, предоставленными для жилищного строительства в случаях, указанных в пункте 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", устанавливается в размере:

- 1) двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды;
- 2) пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды.

12. В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат разным собственникам, размер доли (части) площади земельного участка при передаче земельного участка в аренду для целей исчисления размера

арендной платы определяется пропорционально отношению площади занимаемого собственником помещения согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости к общей площади здания и определяется по формуле:

$$S_{д} = \left( \frac{S_{п}}{S_{зд}} \times S_{з\ у} \right), \text{ где}$$

$S_{д}$  - площадь доли (части) земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в кв. м);

$S_{п}$  - площадь помещения (в кв. м);

$S_{зд}$  - сумма всех помещений в здании (в кв. м);

$S_{з\ у}$  - площадь земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в кв. м).

13. Годовой размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным земельному налогу, рассчитанному в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу, или с юридическим лицом, обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

3) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Тверской области, с некоммерческой организацией, созданной Тверской областью или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

4) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Тверской области право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

5) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

6) в соответствии с пунктом 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

7) с собственником здания, сооружения, право которого на приобретение в собственность арендуемого земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации;

8) сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности Тверской области;

9) сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на который не

разграничена, с сельскохозяйственным товаропроизводителем, признанным таковым в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" с учетом критериев, установленных Законом Тверской области от 23.12.2015 № 139-ЗО "О реализации на территории Тверской области подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации".

14. 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 использованием недр, устанавливается в размере арендной платы, рассчитанном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

15. Изменение размера арендной платы осуществляется в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- 1) изменение кадастровой стоимости земельного участка;
- 2) перевод земельного участка из одной категории в другую;
- 3) изменение вида разрешенного использования земельного участка;
- 4) внесение изменений в законодательство Российской Федерации, нормативные правовые акты Тверской области, нормативные правовые акты органов местного самоуправления Тверской области, регулирующих порядок определения размера арендной платы за земельные участки;

- 5) изменение значения Коэффициента (К) (пересмотр значения коэффициента (К) в большую сторону возможен не чаще одного раза в 3 года).

16. Начисления арендной платы в соответствии с заключенным договором аренды производится на текущий год в целых рублях, за исключением случаев установления арендной платы в соответствии с 9 - 11, 13, 14 настоящего Порядка.

17. Неиспользование арендатором земельного участка не является основанием невнесения арендной платы.

### Раздел III

#### Порядок и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками

18. Если иное не установлено договором аренды, арендаторы уплачивают арендную плату на основании направленных уполномоченным на распоряжение земельными участками исполнительным органом расчетов арендной платы на текущий год в соответствии с заключенными договорами аренды, следующими частями в сроки:

- 1) юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями:

не позднее 15.04 - 1/4 годовой суммы;

не позднее 15.07 - 1/4 годовой суммы;

не позднее 15.10 - 1/2 годовой суммы;

- 2) физическими лицами:

не позднее 15.09 - 1/2 годовой суммы;

не позднее 15.11 - 1/2 годовой суммы.

19. В случае заключения договора аренды после 15 сентября (в первый год аренды) арендная плата за период до конца года вносится в течение месяца после заключения договора аренды.

20. Арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем подписания договора аренды, если иное не установлено соглашением сторон. При изменении условий договора аренды арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем, с которого в него внесены изменения.

21. В случае заключения договора аренды на срок свыше года обязанность по уплате арендной платы возникает у арендатора со дня государственной регистрации договора аренды, при этом исчисление арендной платы начинается с момента подписания

сторонами договора аренды, если иное не установлено соглашением сторон.

22. При расторжении договора аренды исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем, в течение которого осуществлено прекращение обязательств по договору аренды.

При прекращении обязательств по договору аренды по основаниям, указанным в статье 413 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

1) если государственная регистрация права собственности на земельный участок произошла после 15-го числа соответствующего месяца, исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем государственной регистрации права собственности на земельный участок;

2) если государственная регистрация права собственности на земельный участок произошла до 15-го числа соответствующего месяца включительно, исчисление арендной платы прекращается с месяца, предшествующего государственной регистрации права собственности на земельный участок.

23. При передаче арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, ответственным по договору аренды перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка. Исчисление арендной платы для прежнего арендатора прекращается, а для нового арендатора начинается с месяца, следующего за месяцем, в течение которого осуществлена государственная регистрация перехода прав и обязанностей по договору аренды, если законом или соглашением о передаче прав и обязанностей не предусмотрено иное.

24. В случае неуплаты арендной платы в установленные договором аренды сроки арендатор уплачивает пени в размере:

1) 0,1% просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки - для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

2) 0,05% просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки - для физических лиц.

25. Контроль перечисления арендной платы по срокам и в размерах, установленных договором аренды, осуществляется арендодателем.

26. Арендная плата, задолженность по арендной плате и неустойка (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы за пользование земельными участками, подлежат внесению в полном объеме.