МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛЬСОВЕТ КАРАСУВСКИЙ»
НОГАЙСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН

ул. Аллабергенова д. 28, с. Карасу Ногайский район РД 368850 E-mail: admkarasu@mail.ru
ОКПО -25175479 ОГРН -1020501443841 ИНН/КПП- 0525001269/052501001

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 23

12.09.2022г. **с. Карасу**

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ВЕДЕНИЯ ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВОЙ РАБОТЫ С ЛИЦАМИ, ИМЕЮЩИМИ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ, А ТАКЖЕ РАБОТЫ ПО ВЗЫСКАНИЮ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ И ПЕНИ ЗА НАРУШЕНИЕ СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ АДМИНИСТРАЦИИ МО СП «СЕЛЬСОВЕТ КАРАСУВСКИЙ НОГАЙСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан, в целях организации работы, направленной на снижение дебиторской задолженности по неналоговым доходам местного бюджета, укрепления доходной части бюджета администрация МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок ведения претензионно-исковой работы с лицами, имеющими задолженность по арендной плате, а также работы по взысканию задолженности по арендной плате и пени за нарушение сроков внесения арендных платежей за пользование земельными участками администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан.
2. Разместить настоящее Постановление администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан на официальном сайте в сети «Интернет».
3. Направить настоящее Постановление администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан в Министерство юстиции РД для включения в регистр муниципальных нормативных правовых актов в установленный законом срок.

4. В течение 10 дней после дня принятия направить настоящее Постановление администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан в прокуратуру для проведения антикоррупционной экспертизы и проверки на предмет законности.

5. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой

Глава МО СП «сельсовет Карасувский» Я.С. Динакаев

Приложение
к постановлению
администрации
МО СП сельсовет Карасувский»
от 12.09.2022г. № 23

ПОРЯДОК
ВЕДЕНИЯ ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВОЙ РАБОТЫ С ЛИЦАМИ, ИМЕЮЩИМИ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ, А ТАКЖЕ РАБОТЫ ПО ВЗЫСКАНИЮ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ И ПЕНИ ЗА НАРУШЕНИЕ СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ АДМИНИСТРАЦИИ МО СП «СЕЛЬСОВЕТ КАРАСУВСКИЙ» НОГАЙСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает работу администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан (далее - Администрация) и лицами, имеющими задолженности по арендной плате, а также работы по взысканию задолженности по арендной плате и пени за нарушение сроков внесения арендных платежей за пользование земельными участками администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан (далее - земельные участки).

1.2. Порядок предоставления юридическим и физическим лицам земельных участков в аренду регулируется действующим законодательством.

1.3. Арендодателем земельных участков выступает Администрация (далее - арендодатель). Плательщиками арендной платы за земельные участки являются юридические и физические лица, которым земельные участки предоставлены на правах аренды (далее - арендаторы).

1.4. Претензионно-исковая работа - это работа, направленная на восстановление нарушенных прав и защиту законных интересов администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан , выявление причин и условий, влекущих невыполнение обязательств по оплате неналоговых доходов в местный бюджет, а также на пополнение доходной части бюджета администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан .

1.5. Уведомлением является заявленное другому лицу в письменной форме требование о восстановлении нарушенных имущественных и неимущественных прав и охраняемых законом интересов Администрации, основанных на законодательстве Российской Федерации или договоре.

1.6. Иском является направленное в суд, уполномоченный разрешать соответствующие споры в соответствии с их подведомственностью и подсудностью, письменное заявление Администрации об оспаривании или восстановлении в принудительном порядке нарушенных имущественных и неимущественных прав и охраняемых законом интересов, основанных на законодательстве Российской Федерации или договоре.

1.7. Процесс взыскания задолженности по арендной плате состоит из четырех этапов:

- проведение устных переговоров;
- направление арендатору уведомления об образовавшейся задолженности;
- если уведомление должного действия на арендатора не произвело - направление уведомления о расторжении договора аренды;

- подача искового заявления о взыскании долга по договору аренды в соответствующий суд.

1.8. Уполномоченное подразделение Администрации ведет реестр по начислению и уплате арендной платы за пользование земельными участками и осуществляет работу с арендаторами по уплате задолженности по арендной плате по договорам аренды в добровольном порядке (телефонные звонки, беседа), уполномоченное подразделение по правовым (юридическим вопросам) организует подготовку и направление уведомлений, несет ответственность за правильность составления исков к контрагентам, представление интересов Администрации в судах, органах прокуратуры, юстиции, внутренних дел и иных органах при взыскании дебиторской задолженности, за соблюдение сроков и порядка обжалования судебных актов.

2. Порядок взыскания задолженности по арендной плате, пени (штрафа) за неисполнение обязательств по договорам аренды

2.1. Порядок взыскания задолженности по арендной плате, пени (штрафа) за неисполнение обязательств по договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан (далее - договор аренды), распространяется на должников, имеющих задолженности по арендной плате, сформировавшийся после наступления даты второго очередного платежа. В случае несвоевременного исполнения обязанностей арендаторами по уплате арендной платы начисляются пени, определяемые в соответствии с заключенным договором аренды.

2.2. При установлении факта неуплаты очередных платежей по договорам аренды, а также неисполнения обязательств по договорам аренды Уполномоченное подразделение (согласно структуре администрации) осуществляет работу с арендаторами по уплате задолженности по арендной плате, пени (штрафа) за неисполнение обязательств по договорам аренды в добровольном порядке (телефонные звонки, беседа).

2.3. Уполномоченное подразделение (согласно структуре администрации) ежемесячно до Х числа месяца направляет в уполномоченное подразделение по правовым (юридическим вопросам) информацию об арендаторах земельных участков, имеющих дебиторские задолженности по уплате арендных платежей в течение 2 месяцев.

2.4. В случае неуплаты арендаторами очередных платежей Уполномоченное подразделение (согласно структуре администрации) направляет арендаторам уведомления по формам согласно приложениям N 1 и N 2 к Порядку.

2.4.1. Уведомление об имеющейся задолженности оформляется отдельно по каждому арендатору по заключенным договорам аренды, направляется в адрес арендатора по почте заказным письмом. В уведомлении указываются: наименование арендатора; реквизиты договора аренды; основания для предъявления предупреждения со ссылками на соответствующие пункты договора аренды; размер задолженности по арендной плате; предложение оплатить задолженность в добровольном порядке.

2.4.2. Уведомление о расторжении договора аренды направляется в случае, если первое не произвело должного действия. В уведомлении указываются: наименование арендатора; реквизиты договора аренды; информация о нарушении условий договора в части внесения арендных платежей; размер задолженности по арендной плате; предложение оплатить задолженность в указанный срок; информация о мерах, которые будут предприняты в случае неисполнения претензии (досрочное прекращение (расторжение)) договора аренды в судебном порядке.

2.5. Уведомления оформляются на бланке Администрации за подписью (Главы или соответствующего заместителя Главы муниципалитета) администрации МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан и направляются арендатору заказным письмом по всем известным адресам, позволяющим доказать факт

направления и получения уведомления должником. Срок рассмотрения уведомлений составляет тридцать дней.

2.6. Контроль за исполнением арендатором требований, содержащихся в уведомлении, осуществляет Уполномоченное подразделение (согласно структуре администрации).

2.7. При добровольном исполнении арендатором обязательств в срок, указанный в уведомлении, Уполномоченное подразделение (согласно структуре администрации) прекращает претензионную работу.

2.8. В случае, если арендатор не исполнил заявленные требования в срок, указанный в уведомлении, задолженность по арендной плате, пени (штрафа) за неисполнение обязательств по договору аренды подлежат взысканию в судебном порядке. Уполномоченное подразделение по правовым (юридическим вопросам) запрашивает у Уполномоченного подразделение (согласно структуре администрации) информацию об уплате арендатором, которому были направлены уведомления, задолженности по арендной плате, после чего последнее направляет ответ в течение Х рабочих дней.

2.9. Уполномоченное подразделение по правовым (юридическим вопросам) в течение ХХ календарных дней направляет в судебные органы исковые заявления и расчет исковых требований на основе следующих документов:

- копия договора аренды со всеми приложениями и дополнениями;
- копия ежеквартального (ежемесячного) расчета долга, пени по договору;
- копии уведомлений о необходимости исполнения обязательства по оплате с доказательствами его отправки (почтовое уведомление);
- выписка из ЕГРН в отношении спорного земельного участка.

2.10. Уполномоченное подразделение по правовым (юридическим вопросам) подает иски на разрешение судебных органов, обеспечивает защиту прав и охраняемых законом интересов Администрации в судах в соответствии с подведомственностью и подсудностью споров согласно процессуальному законодательству Российской Федерации.

2.11. В случае, если до вынесения решения суда требования Администрации исполнены ответчиком в полном объеме, Уполномоченное подразделение по правовым (юридическим вопросам) в установленном порядке заявляет об отказе от иска.

3. Регистрация и учет уведомлений и исков

3.1. Уведомления и иски подлежат обязательной регистрации в установленном порядке.

Приложение N 1
к Порядку
ведения претензионно-исковой
работы с лицами, имеющими
задолженность по арендной плате,
а также работы по взысканию задолженности
по арендной плате и пени за нарушение
сроков внесения арендных платежей
за пользование земельными участками
администрации МО СП «сельсовет Карасувский»
Ногайского района Республики Дагестан

УВЕДОМЛЕНИЕ
АРЕНДАТОРУ ОБ ОБРАЗОВАВШЕЙСЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Уведомляю, что в нарушение пунктов _____ Договора аренды земельного участка (категория) N _____ с кадастровым номером: _____, находящегося по адресу:РД, _____, и заключенного (дата) (далее - Договор) между Вами и администрацией МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан, по состоянию на (дата) у Вас образовалась задолженность по арендным платежам в общей сумме _____ рублей, что подтверждается документами (приводятся документы).

Согласно п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. На основании вышеизложенного, в соответствии с п. _____ Договора Вам необходимо погасить задолженность по арендной плате в размере _____ рублей.

В случае неуплаты арендных платежей Договор будет расторгнут в одностороннем порядке администрацией МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан согласно ст. 619 ГК РФ и п. ____ Договора.

По всем возникающим вопросам Вы можете обратиться в (указывается адрес).

Приложение N 2
к Порядку
ведения претензионно-исковой
работы с лицами, имеющими
задолженность по арендной плате,
а также работы по взысканию задолженности
по арендной плате и пени за нарушение
сроков внесения арендных платежей
за пользование земельными участками
администрации МО СП «сельсовет Карасувский»
Ногайского района Республики Дагестан

УВЕДОМЛЕНИЕ
АРЕНДАТОРУ О РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА

Уведомляю, что _____ г. между Вами и администрацией МО СП «сельсовет Карасувский» Ногайского района Республики Дагестан заключен Договор аренды земельного участка (категория) N _____ с кадастровым номером: _____, расположенного по адресу: РД,_____. По состоянию на _____ г. по данному земельному участку у Вас образовалась задолженность по арендным платежам, в общей сумме _____ рублей, что подтверждается документами (приводятся документы муниципального района).

Согласно п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Вместе с тем, согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. В конкретном случае Вами неоднократно нарушены условия Договора в части внесения арендных платежей.

Так же, на основании п. 3 ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

На основании вышеизложенного уведомляем Вас о том, что в случае невнесения образовавшейся задолженности в течение ХХ дней Договор будет расторгнут в судебном порядке.