СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ГОРОД АМУРСК»

Амурского муниципального района Хабаровского края

РЕШЕНИЕ

19.02.2015 № 128

г. Амурск

Об утверждении Положения о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001г №137 –ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 23 июня 2014 г. №171 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом городского поселения «Город Амурск», в целях регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена, Совет депутатов городского поселения «Город Амурск»

РЕШИЛ:

1.Утвердить прилагаемое Положение о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района, государственная собственность, на которые не разграничена.

2. Настоящее решение вступает в силу с 01 марта 2015 г.

Глава городского поселения Б.П. Редькин

Председатель Совета депутатов Л.Е. Кавелина

Приложение

к решению Совета депутатов

городского поселения

«Город Амурск»

от 19.02.2015 № 128

Положение

о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки, расположенные на территории городского поселения

«Город Амурск» Амурского муниципального района, государственная собственность, на которые не разграничена

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Аренда земельного участка - это основанное на договоре срочное возмездное (за плату) владение и использование земельного участка, необходимого арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной деятельности.

1.2. Настоящий Порядок подлежит применению, когда предметом аренды являются земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена.

1.3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор, который заключается в письменной форме и служит основанием действия договора и оплаты арендных платежей

1.4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района определяется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края.

* 1. Арендатор не вправе без письменного согласия арендодателя сдавать арендованный земельный участок либо его часть в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованный земельный участок в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

**2.ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В АРЕНДУ**

2.1. Земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляются в аренду юридическим либо физическим лицам и лицам, зарегистрированным в качестве граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

2.2. Все заявления по вопросам предоставления в аренду земельных участков подаются на имя главы городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет".

В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица.

- Копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей).

- Копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права заявителя на здание, строение, сооружение, расположенные на земельном участке, если право на такое здание, строение, сооружение в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

- Ситуационный план с указанием границ земельного участка в случае, если земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет.

Заявитель вправе по своему усмотрению приложить к заявлению следующие документы:

-Копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц) или выписку из государственных реестров о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе, являющемся заявителем, ходатайствующем о приобретении прав на земельный участок.

- Выписку из ЕГРП о правах на земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок.

- При наличии зданий, строений, сооружений на земельном участке - выписки из ЕГРП о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанные здания, строения, сооружения.

- Кадастровый паспорт (если земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет до 01.03.2008 - выписку из государственного земельного кадастра (кадастровый план земельного участка (разделы В.1, В.2, В.3 и В.4 - при наличии соответствующих сведений в государственном земельном кадастре).

2.3. Предоставление земельного участка и заключение договора аренды земельного участка осуществляется на основании распоряжения администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района (далее –администрации).

2.4. Продление договора аренды земельного участка на новый срок осуществляется на основании заявления арендатора и распоряжения администрации путем заключения дополнительного соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка.

2.5. Расторжение договора аренды земельного участка осуществляется на основании заявления арендатора и распоряжения администрации или решения суда.

2.6. При поступлении заявлений юридических и физических лиц по вопросам предоставления в аренду земельных участков Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации:

- в 30-дневный срок со дня поступления заявления рассматривает вопрос о возможности предоставления земельного участка либо направляет заявителю мотивированный отказ;

- обеспечивает подготовку информации о земельном участке, условиях его предоставления и публикует такую информацию на официальном сайте администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района в сети "Интернет";

- в случае если по истечении срока не менее 10 календарных дней со дня опубликования информации о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка других заявлений не поступило, выдает заявителю направление в землеустроительную организацию на проведение работ по межеванию и подготовку кадастровым инженером схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории. Порядок утверждения и выдачи схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте территории определяется муниципальными нормативно-правовыми актами.

2.7. Заявитель после получения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2CFD6E68E2602C179385319ADEBDCF64D4E241A4E0E53F546887EF2BF6hBzEG) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

2.9. В случае поступления в пределах указанного срока других заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в порядке, установленном действующим законодательством.

2.10. В двухнедельный срок со дня предоставления кадастрового паспорта земельный участок передается в аренду заявителю.

**3.ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ**

3.1. Договоры аренды земельных участков, заключенные на срок год и более года, подлежат государственной регистрации.

Согласно условиям договора аренды земельного участка обязанность подать документы на государственную регистрацию договора аренды земельного участка возлагается на арендатора в течение месячного срока со дня подписания договора аренды земельного участка.

Отсутствие государственной регистрации договора аренды земельного участка не является основанием для невыплаты Арендатором платежей по договору аренды земельного участка.

3.2. В случае досрочного расторжения договора аренды по соглашению сторон или в судебном порядке арендодатель предоставляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию, оформленное соглашение или копию решения суда о расторжении договора аренды в течение десяти дней с момента его подписания сторонами или вступления в силу решения суда для ведения мониторинга земельного кадастра и для внесения соответствующих изменений в регистрационные документы.

**4. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

4.1. Изменение и расторжение договора аренды земельного участка возможны по соглашению сторон.

Соглашение об изменении или расторжении договора аренды земельного участка совершается путем составления единого письменного документа, подписанного сторонами договора аренды.

4.2. По требованию одной из сторон договор аренды земельного участка может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении условий договора другой стороной;

- в иных случаях, предусмотренных законом либо договором.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

4.3. При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения об изменении или о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или расторжении договора.

**5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЕГО ВОЗВРАТА ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА ИЛИ ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

5.1. Фактическая передача земельного участка в аренду оформляется передаточным актом в пятидневный срок с момента заключения договора аренды.

Земельный участок считается переданным арендатору с момента подписания передаточного акта.

5.2. Фактическая передача арендованного земельного участка по истечении срока договора аренды осуществляется арендатором земельного участка в пятидневный срок с момента прекращения договора аренды.

Земельный участок считается возвращенным арендодателю с момента подписания передаточного акта.

5.3. Фактическая передача арендованного земельного участка при досрочном расторжении договора аренды осуществляется в пятидневный срок с момента заключения соглашения о расторжении договора либо вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Земельный участок считается возвращенным арендодателю с момента подписания передаточного акта.

5.4. При невыполнении арендатором требований арендодателя по возврату земельного участка арендодатель оставляет за собой право осуществить изъятие земельного участка из пользования арендатора в порядке, установленном действующим законодательством, и потребовать внесения арендной платы за все время просрочки возврата.

**6. СРЕДСТВА И СРОКИ УПЛАТЫ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**

6.1. К средствам от сдачи в аренду земельных участков относятся:

- арендная плата по заключенным договорам аренды земельных участков;

- пеня (неустойки), установленные договорами аренды земельных участков.

Размер неустоек устанавливается в соответствии с условиями заключенных договоров аренды либо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Средства от сдачи в аренду земельных участков перечисляются арендаторами самостоятельно на основании договора аренды в соответствии с действующим законодательством на момент оплаты.

6.3. Расчет арендной платы и начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей производится в соответствии с условиями договора аренды.

6.4. В исключительных случаях, когда арендатор фактически пользовался земельным участком до момента заключения договора либо после окончания срока действия договора, расчет арендной платы производится, начиная со дня фактического использования арендатором земельного участка и до момента фактического его освобождения.

Глава городского поселения Б.П.Редькин

Председатель Совета депутатов Л.Е.Кавелина