

Российская Федерация
Орловская область
ДОЛЖАНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ
ДЕПУТАТОВ

Р Е Ш Е Н И Е

«20» сентября 2002г.

№52

Об утверждении Положений регламентирующих
Вопросы собственности и аренды земельных участков
на территории Должанского района Орловской области

Принято на девятом
заседании районного
Совета народных
депутатов

В целях совершенствования правового и экономического регулирования земельных отношений на территории Должанского района, направленных на создание благоприятных условий для осуществления районных, государственных программ, поддержку социально-значимых отраслей и видов деятельности, оздоровления окружающей среды, создания базы для дифференцированного подхода к взиманию арендной платы на землю, обеспечения запланированных поступлений в бюджет района средств от арендной платы за землю, Должанский районный Совет народных депутатов решил:

1. Утвердить Положения:

- 1.1 «Положение об управлении и распоряжении земельными участками на территории Должанского района».
- 1.2 «Положение о порядке приобретения в собственность земельных участков в Должанском районе».
- 1.3 «Положение об аренде земельных участков на территории Должанского района»
- 1.4 «Положение о порядке определения размера арендной платы за землю в Должанском районе».

2. Опубликовать принятые Положения в районной газете «Знамя труда».

Глава муниципального образования

В.А. Семенов

ПОЛОЖЕНИЕ
ОБ УПРАВЛЕНИИ И РАСПОРЯЖЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
НА ТЕРРИТОРИИ ДОЛЖАНСКОГО РАЙОНА
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения.

1.1 Настоящее положение разработано в соответствии с Конституцией РФ, Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, ФЗ РФ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. № 137, ФЗ РФ «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001года № 101-ФЗ, ФЗ РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 28.08.1995года № 154-ФЗ, Уставом Должанского района, другими нормативными актами в области земельных отношений.

1.2 Настоящее Положение регулирует:

- порядок возникновения прав на землю, в т.ч. для строительства и целей не связанных со строительством;
- условия и порядок прекращения и ограничения прав на землю;
- порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- порядок установления публичных сервитутов.

1.3 Земли, находящиеся в муниципальной собственности относятся к землям сельских и поселковых поселений и состоят из следующих территориальных зон:

- жилой застройки;
- общего пользования;
- производственного назначения;
- общественно-деловой;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационной;
- природоохранного, оздоровительного и историко-культурного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли запаса;
- иные территориальные зоны.

Использование указанных земель осуществляется в соответствии с установленным зонированием градостроительным регламентом.

1.4 Полномочия по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Должанского района, осуществляет отдел по управлению муниципальным имуществом Должанского района в пределах полномочий органов местного самоуправления и настоящего положения.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются:

- гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду;
- юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях предусмотренных п.1 ст.20 ЗК РФ;
- гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях предусмотренных п.1 ст.24 ЗК РФ;

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности района, в аренду и собственность граждан и юридических лиц осуществляется Отделом по управлению муниципальным имуществом Должанского района (далее Отдел ОУМИ) в соответствии с настоящим Положением, Положением об аренде и

Положением о приобретении в собственность земельных участков на территории Должанского района.

Предоставление земельных участков находящихся в муниципальной собственности района, в постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное срочное пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления осуществляется ОУМИ в порядке, установленном настоящим Положением, Земельным кодексом РФ и законодательством Орловской области.

Предоставление земельных участков, ограниченных в обороте и особо охраняемых природных (историко-культурного, природоохранного и рекреационного назначения) в пользование гражданам и юридическим лицам осуществляется ОУМИ по распоряжению администрации Должанского района в соответствии с настоящим положением, Земельным Кодексом РФ и нормами отраслевого законодательства РФ (Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, ФЗ РФ «Об охране окружающей среды» и т.д.).

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Установить, что порядок пользования землей на условиях аренды является приоритетной формой земельных правоотношений для юридических и физических лиц, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

1.6. Вопросы, не урегулированные настоящим положением, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. Порядок предоставления земельных участков для капитального строительства

2.1 Объекты производственного и гражданского назначения.

2.1.1. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию.

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2.1.2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии с утвержденным порядком. ОУМИ проводит торги (конкурсы, аукционы) по итогам публикации в средствах массовой информации сообщения о наличии свободных земельных участков и по получению вследствие этого сообщения двух и более заявок на один и тот же земельный участок.

Если по истечении 30-ти дней после публикации сообщения о наличии свободных земельных участков имеется только одна заявка, предоставление таких земельных участков осуществляется в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

2.1.3. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование.

2.1.4 Предварительное согласование места размещения объекта не производится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования.

2.1.4. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию п.Долгое, сельские администрации с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

В заявлении указываются назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. При необходимости к заявлению может прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты согласно установленной формы(приложение№1).

2.1.6. Определение земельного участка, технических условий и формирование землеустроительного дела осуществляет комитет по земельным ресурсам и землеустройству. Решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по заявлениям граждан, юридических лиц принимает ОУМИ.

В случаях, когда испрашивается конкретный земельный участок, определяется необходимость согласования государственными службами, выявляются права и преимущества других лиц, возможность предоставления земельного участка в соответствии с территориальным планированием использования и зонирования земель.

В случаях, когда испрашивается земельный участок без конкретного указания местоположения, то при выборе земельного участка рассматриваются несколько вариантов размещения объекта на основе утвержденной планировочной документации с учетом сохранения территорий, имеющих природоохранное значение, рекреационное и оздоровительное значение, определяется оптимальный вариант.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны (приложение№2). К акту прилагаются проекты границ земельного участка (М1: 500, 1:2000). В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка, для государственных и муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, проведенные в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.7 Если возможное или предполагаемое строительство будет затрагивать интересы населения, отдел архитектуры и градостроительства при участии заявителя информирует население о возможном или предстоящем представлении земельных участков для строительства.

Информирование населения проводится через средства массовой информации, собрания, сходы граждан, комитеты территориального местного самоуправления и иные формы непосредственной демократии.

2.1.8 Отдел архитектуры и градостроительства готовит проект распоряжения о предварительном согласовании места размещения объекта, которым утверждается акт о выборе участка, или мотивированный ответ заявителю об отказе в размещении объекта.

2.1.9. Копия распоряжения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или письмо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в трехдневный срок со дня подписания распоряжения главой администрации п.Долгое или главой сельской администрации.

2.1.10. Распоряжение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием:

-последующего принятия распоряжения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течении 3-х лет.

-установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства за их счет границ земельного участка на местности и его кадастрового учета.

2.1.11. На основании заявления физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, приложенной к нему кадастровой карты(плана) земельного участка, и распоряжения о предварительном согласовании места размещения объекта Отдел архитектуры и градостроительства в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

2.1.12. При предоставлении испрашиваемого земельного участка в результате его изъятия, в т.ч. путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд распоряжение администрации Должанского района о предоставлении земельного участка должно содержать одновременно условия о соответствующей форме изъятия земельного участка.

2.2. Объекты индивидуального назначения (жилые дома).

2.1.1. В соответствии с земельным законодательством РФ граждане имеют право на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Учет лиц, желающих получить земельный участок для индивидуального жилищного строительства, осуществляется комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

2.2.2. Граждане, желающие получить земельный участок для индивидуального жилищного строительства, обращаются с заявлением в администрацию п.Долгое или сельскую администрацию.

В заявлении указывается местоположение и предполагаемые размеры испрашиваемого участка, другие необходимые технические условия, желаемая форма пользования земельным участком.

2.2.3. Копия заявления о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства направляется в Отдел архитектуры и градостроительства для подготовки ходатайства в согласовании выделения земельного участка либо предложений о невозможности использования испрашиваемого земельного участка для указанных в заявлении целей.

Ходатайство или предложения об отказе в согласовании земельного участка направляются в адрес ОУМИ Должанского района.

2.2.4 Заявитель согласовывает необходимые условия предоставления земельного участка своими силами и за счет своего бюджета.

2.2.5. При положительном согласовании размещения объекта инженерными службами, заинтересованными организациями и органами государственного надзора (контроля) Отдел архитектуры и градостроительства готовит проекты распоряжений администрации п.Долгое и сельских администрациям о предоставлении земельного участка, которое вручается заявителю в течении 3-х дней после его подписания.

Отказ в предоставлении земельного участка должен быть мотивирован.

2.2.6. Земельный участок может быть изъят в случае, когда он не используется для соответствующих целей в течение трех лет.

В этот период не включается время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих возможность использования.

2.2.7. Строительство жилого дома осуществляется при наличии согласованной в установленном порядке Отделом архитектуры и градостроительства проектной документации, договора на возведение индивидуального жилого дома.

2.2.8. Возникающие при строительстве отступления от разработанного и утвержденного проекта согласовываются с Отделом архитектуры и градостроительства.

2.2.9. Приемка в эксплуатацию капитальных гаражей и хозяйственных сооружений утверждается распоряжением Главы администрации п.Долгое, глав сельских администраций.

2.2.10. Если на один и тот же земельный участок поступило более двух заявок, ОУМИ проводит торги (конкурсы, аукционы).

3. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством.

3.1. Размещение временных сооружений (киосков, павильонов,) металлических гаражей, сборных палаток с тканевым тентом и т.д.)

3.1.1. К временным сооружениям относятся объекты, не имеющие капитального фундамента, подъем и перевозка которых возможна на транспортных средствах в соответствии с Правилами дорожного движения.

3.1.2. Временные сооружения и постройки изготавливаются для последующей эксплуатации их в предпринимательских целях, а также для удовлетворения личных потребностей.

К временным сооружениям, размещенным с целью осуществления предпринимательской деятельности, относятся:

- киоски, разборные палатки с тканевым тентом, павильоны, имеющие площадь до 30 кв.м., в том числе для ожидания общественного транспорта, торговли, бытового обслуживания, выполнения мелкого автомобильного ремонта и торговли сопутствующими товарами, а также специально оборудованные автоприцепы;
- бытовые и складские инвентарные помещения, расположенные на платформе автоприцепов, или контейнерного типа для строительных и ремонтно-строительных работ;
- хозяйственные постройки;

К временным сооружениям, предназначенным для удовлетворения личных потребностей граждан, относятся дровяные и хозяйственные сараи, теплицы, эллинги (сараи) для хранения катеров и лодок, металлические сборные гаражи для хранения личного автотранспорта.

3.1.3. Юридические и физические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для размещения временных сооружений подают заявления в администрацию п.Долгое, с/администрацию.

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

3.1.4. Копия заявления о предоставлении земельного участка для целей не связанных со строительством, направляется в Отдел архитектуры и градостроительства, который исходя из анализа конкретной градостроительной оценки, рассматривает возможность предоставления указанного в заявлении участка, производит подбор места размещения временного сооружения, отвечающего запросу заявителя и градостроительной оценке.

3.1.5. При положительном решении Отдел архитектуры и градостроительства выдает заявителю письмо для получения необходимых согласований предварительный план земельного участка с рекомендуемым местом и предварительный план земельного участка с рекомендуемым местом постановки сооружения.

Срок действия рекомендованного письма устанавливается до двух месяцев. По истечении срока земельный участок предлагается другому заявителю, либо продолжение работы в связи с изменившейся градостроительной оценкой по конкретному участку прекращается.

При поступлении на один и тот же земельный участок более двух заявок, ОУМИ проводит торги (конкурсы, аукционы).

3.1.6. Заявитель, получив в указанных в письме органах положительные согласования, представляет их Отделу архитектуры и градостроительства.

Для физических и юридических лиц в сфере торговли обязательным условием является получение согласования отдела экономики и прогнозирования

администрации Должанского района, органов государственного санитарного и противопожарного надзора.

По отдельным видам сооружений (киоски, павильоны, специализированные автоприцепы) по требованию Отдела архитектуры заявитель обязан представить проекты временных сооружений на согласование.

3.1.7. При отсутствии необходимых согласований и согласованного проекта сооружения Отдел архитектуры и градостроительства отказывает заявителю в предоставлении рассматриваемого земельного участка, оформляя отказ письменным заключением, копия которого отправляется заявителю.

3.1.8. На основании положительного заключения Отдел архитектуры и градостроительства готовит проект распоряжения администрации п.Долгое, сельской администрации в которой включаются дополнительные условия, являющиеся существенными для размещения конкретного сооружения. Распоряжение вместе с пакетом документов заявителя передается в ОУМИ.

3.1.9. Подписанное главой администрации п.Долгое, главой сельской администрации постановление (распоряжение) является основанием для оформления договора аренды. К договору аренды земли прилагается план земельного участка, согласованный с арендатором.

3.1.10. Установка временного сооружения на предоставленном участке допускается после получения всех согласований, а ввод в эксплуатацию после его приемки.

3.1.11. Приемка в эксплуатацию временного сооружения осуществляется после выполнения контрольно-исполнительной съемки благоустройства сооружения. Выполнение контрольно-исполнительной съемки сооружения проводит комитет по земельным ресурсам и землеустройству совместно с Отделом архитектуры и градостроительства, и направляют копии планов съемки в ОУМИ и заявителю.

3.1.12. Предоставление земельных участков для установки сборных металлических гаражей на свободных муниципальных землях осуществляется следующими категориями граждан:

- инвалидам и участникам ВОВ, боевых действий;

- инвалидам труда;

- инвалидам, признанным нуждающимися в приобретении автотранспорта по заключению областного бюро медико-социальной экспертизы;

- гражданам, являющимися родственниками инвалидов с детства и детей-инвалидов (до 16 лет), у которых установлены медицинские показания на обеспечение личных автотранспортом, при условии совместного проживания данных граждан с названными лицами;

- гражданам, являющимся родственниками инвалидов по зрению 1 группы, при условии их совместного проживания с названными лицами;

- иным гражданам, которым для выполнения своей трудовой деятельности необходимо использовать личный транспорт, в соответствии с дополнительным перечнем лиц, ежегодно утверждаемым Должанским районным Советом народных депутатов.

Указанные категории граждан имеют право на предоставлении земельных участков для размещения металлических гаражей должны быть приложены соответствующие правоудостоверяющие и медицинские документы, копия регистрационного штампа о месте проживания из паспорта заявителя, копия технического паспорта автомобиля.

3.1.13. Проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков для размещения временных сооружений или права их аренды проводится ОУМИ в случае двух и более заявок на один и тот же земельный участок.

3.2 Предоставление земельных участков для огородничества и размещения садоводческих некоммерческих объединений граждан.

3.2.1. Земельные участки для огородничества предоставляются некоммерческим объединениям граждан на свободных муниципальных землях на условиях аренды без права капитального строительства и размещения временных сооружений и построек, а также отдельным гражданам на тех же условиях.

3.2.2. Лица, или группа лиц, заинтересованные в предоставлении земельных участков для огородничества и размещения садоводческих некоммерческих объединений граждан подают заявление в администрацию п.Долгое, сельские администрации.

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

3.2.3. Заявление о предоставлении земельного участка направляется в администрацию п.Долгое и сельские администрации, которые рассматривают возможность предоставления указанного в заявлении участка, обеспечивают подбор места, отвечающего запросу.

3.2.4. При положительном решении администрация п.Долгое и сельские администрации готовят постановление о предоставлении земельного участка.

При поступлении на один и тот же земельный участок более двух заявок, ОУМИ проводит торги (конкурсы, аукционы).

3.2.5. Постановление о предоставлении земельного участка является основанием для оформления договора аренды.

4. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков.

4.1. Собственник земельного участка имеет право:

- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ;
- возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;
- осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством;
- на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду;
- на многолетние насаждения, расположенные на земельном участке, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом РФ.

4.2. Землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные п.6.1. настоящего Положения, за исключением прав, установленных подп.2 п.2 ст.40 ЗК РФ.

4.3. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяется договором, права лиц, использующих земельный участок на основании

публичного сервитута, определяется законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

4.4. Собственники земельных участков и землепользователи обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить окружающей среде, в том числе и земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

4.5 Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено ЗК РФ, федеральными законами, настоящим положением.

4.6. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращение соответствующего права.

При отказе от права собственности на земельный участок этот земельный участок приобретает правовой режим бесхозной недвижимой вещи, порядок прекращения прав на которую устанавливается гражданским законодательством РФ.

При отказе лица от права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, распоряжение данным земельным участком осуществляется администрацией п.Долгое и сельскими администрациями.

5. Прекращение и ограничение прав на землю.

При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам, порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с утвержденными нормами предоставления земельных участков на территории п.Долгое, сельских администраций района.

5.2. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у

собственника его земельного участка в порядке, установленного гражданским законодательством.

5.3. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст.53 ЗК РФ.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при:

- использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными ст.7 и 8 ЗК РФ;
- использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- неустранении совершенных умышленно следующих земельных правонарушений-отравлении, загрязнении, порчи или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- нарушении установленного соответствующими нормами статей 95-100 ЗК РФ режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
- систематическом невыполнении обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;
- систематической неуплате земельного налога;
- неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течении которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 ЗК РФ;
- реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст.51 ЗК РФ.

Решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных п.5.2. настоящего положения, принимается судом в соответствии с нормами земельного законодательства РФ.

5.4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

1. по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;
2. по основаниям указанным в п.1 2 ст.45 ЗК РФ.

5.5. Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев, указанных в подпунктах 2,4.

Право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности.

Право на служебный надел сохраняется в случаях, предусмотренных ЗК РФ. Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование.

Работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот служебный надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

5.6 Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством и Положением об аренде земельных участков на территории Должанского района.

5.7. Земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (конфискация).

5.8. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этим чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции.

Реквизицией не является изъятие земельных участков, осуществляемое в порядке изъятия, в том числе путем выкупа для государственных или муниципальных нужд на условиях и в порядке, которые установлены ст.55 ЗК РФ.

В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка, устанавливаемая в соответствии со ст.66 ЗК РФ, или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок.

6. Порядок установления публичных сервитутов.

6.1. Публичный сервитут устанавливается постановлением Главы администрации Должанского района, в случаях если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

6.2. Публичные сервитуты устанавливаются для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- заборы воды и водопоя;
- прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

6.3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6.4 Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6.5. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа у него данного земельного участка с возмещением органом, установившим публичный сервитут, убытков, или предоставления равноценного земельного участка возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа, установившего публичный сервитут, соразмерную плату.

6.6 Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

6.7. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.8. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия решения об отмене сервитута.

7. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

7.1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с :

- выполнением международных обязательств РФ;
- размещением объектов государственного и муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе выкупа земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов РФ.

7.2. В соответствии с Земельным кодексом РФ и отраслевым законодательством (Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, ФЗ РФ «Об охране окружающей среды» и т.д.) для земель сельскохозяйственных угодий, особо охраняемых территорий, лесного фонда и иных земель, устанавливаются ограничения в изъятии, в том числе путем выкупа.

7.3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

7.4 Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством РФ.

Приложение №1
к Положению об управлении и распоряжении
земельными участками на территории
Должанского района

Технико-экономическое обоснование проекта строительства
(для объектов производственного назначения)

1. Инвестор (заказчик) – адрес
2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству предприятия, здания и сооружения или намечаемого к разработке (добыче) месторождения.
3. Наименование предприятия, его технические и технологические данные: - объем производства промышленной продукции (оказания услуг) в стоимостном выражении в целом и по основным видам (в натуральном выражении); - срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
4. Примерная численность рабочих и служащих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе.
5. Ориентировочная потребность предприятия в сырье и материалах (в соответствующих единицах).
6. Ориентировочная потребность предприятия в водных ресурсах (объем, количество, источник водообеспечения).
7. Ориентировочная потребность предприятия в энергоресурсах (электроэнергия, тепло, пар, топливо), источник энергоснабжения.
8. Транспортное обеспечение.
9. Обеспечение работников и их семей объектами жилищно-коммунального и социально-бытового назначения.
10. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).
11. Водоотведение стоков. Методы очистки, качество сточных вод, условия сброса, использование существующих или строительство новых очистных сооружений.
12. Возможное влияние предприятия, сооружения на окружающую среду:
 - виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и количество ингредиентов-загрязнителей);
 - возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия).
13. Отходы производства (виды, объемы, токсичность), способы утилизации.
14. Источники финансирования намечаемой деятельности, учредители, участвующие, пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.
15. Использование готовой продукции (примерное распределение).

Инвестор (заказчик)

Место для печати (подпись)

Технико-экономическое обоснование проекта строительства
(для объектов жилищно-гражданского назначения)

1. Инвестор (заказчик) – адрес
2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству объекта. Тип здания, состав и назначение помещения, технические и технологические данные:
 - этажность, число секций, квартир, мощность, вместимость, пропускная способность, ориентировочный строительный объем и общая площадь здания;
 - ориентировочный срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
4. Ориентировочная потребность объекта в энергоресурсах.
5. Транспортное обеспечение. Необходимость строительства сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств.
6. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).
7. Возможное влияние проектируемого объекта на окружающую среду:
 - виды воздействия на компоненты природной среды;
 - возможность аварийных ситуаций.
8. Источники финансирования строительства и намечаемой деятельности, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.

Инвестор (заказчик)

(подпись)

Место для печати.

Приложение №2
к Положению об управлении и распоряжении
земельными участками на территории
Должанского района
«УТВЕРЖДАЮ»
Первый заместитель
Главы администрации
Ю.А.Питулло
_____ 2002 год.

АКТ

Выбора земельного участка (площадки, трассы) для строительства, согласования
намечаемых проектных решений, технических условий на присоединение к
источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям объекта.

Комиссия на основании постановления от _____ № _____
в составе:

Председателя и членов в лице от :

1. Инвестора (заказчика)
2. Исполнителя (проектная организация)
3. Администрации Должанского района
4. Администрации п. Долгое
5. Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Должанского района
6. Собственника земли, землевладельца, землепользователя, арендатора
7. Проектной организации
8. противопожарной службы
9. СЭС
10. Природоохранной службы
11. Управления гражданской обороны и ЧС
12. Службы электросетей
13. Службы газификации
14. Службы связи
15. Отделения МПС
16. Госгортехнадзова
17. Госгорэнергонадзора
18. Службы автодорог
19. ГИБДД Должанского ОВД
20. Других необходимых служб

На основании осмотра места и рассмотрения материалов обоснования места
размещения объекта установила, что для строительства _____ (наименование
объекта) в Должанском районе были рассмотрены (один, два) земельных участка (по
адресу и краткая характеристика участков)

Для строительства выбрана площадка, находящаяся, исходя из следующих факторов
: _____.

ВЫВОДЫ: Комиссия, сравнив и оценив преимущества выбранной площадки считает:

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке приобретения в собственность земельных участков в Должанском районе.

1. Общие положения и понятия.

1. Настоящее Положение разработано на основании Конституции РФ, Земельного кодекса РФ, ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 год, №137, ФЗ, ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001г. № 101, Гражданского кодекса РФ, ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 28.08.1995г. № 154-ФЗ, ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ, Устава Должанского района.

2. Положение определяет:

- порядок реализации юридическими лицами и гражданами права на приобретение земельных участков в Должанском районе, на которых расположены принадлежащие им на праве собственности здания, строения и сооружения;
- порядок реализации гражданам права на приобретение в собственность находящиеся в их постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном;
- особенности приобретения прав на земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав кондоминиума;
- порядок приватизации земельных участков при приватизации зданий, строений, сооружений;
- порядок приобретения в собственность земельных участков для строительства.

Приобретение из земель запаса земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

3. Правила настоящего Положения, которые распространяются на юридических лиц, применяются к гражданам зарегистрированным индивидуальными предпринимателями, если предметом земельных отношений с гражданином-предпринимателем является земельный участок, используемый для предпринимательской деятельности.

4. Полномочия по представлению в собственность земельных участков в районе осуществляет Отдел по управлению муниципальным имуществом Должанского района в пределах полномочий органов местного самоуправления и настоящего Положения.

5. Земельные участки отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность (ст.27 Земельного кодекса).

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, могут предоставлять в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

7. В случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность, если иное не предусмотрено ЗК РФ, федеральными законами.

Указанные лица обращаются совместно с заявлением о приобретении участка в собственность.

8. В случае, если в здании находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве ее хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица не имеют права на приобретение земельного участка в собственность.

9. Основные понятия используемые в настоящем Положении:

Кондоминиум-единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей, помещения, находятся в собственности граждан, юридических лиц РФ,

субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев)-частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Домовладелец-собственник помещения в комплексе недвижимого имущества-кондоминиуме, он же участник долевой собственности на общее имущество.

Помещение-единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

Общее имущество - части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе; находятся в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).

Доля участия – установленная доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае-долю голосов на общем собрании домовладельцев и членов товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья-некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2.Порядок приобретения земельных участков собственниками недвижимости и гражданами, обладающими земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

1.Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного(бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, имеет право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственности находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок.

Граждане РФ, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 06.03.1990г. №1305 «О собственности в России», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, также имеют право приобретения соответствующих земельных участков в собственность однократно бесплатно.

2.Граждане и юридические лица-собственники здания, строения, сооружения, расположенных на земельных участках-имеют исключительное право на приобретение в собственность земельных участков, за исключением п.5 раздела 1 настоящего Положения.

3. Граждане и юридические лица, указанные в пунктах 1,2 настоящего раздела для приобретения права собственности на земельный участок обращаются с заявлением в администрацию п.Долгое, сельские администрации.

К заявлению прилагается:

а.)Кадастровая карта(план) земельного участка, удостоверяемая Должанским филиалом Федерального государственного учреждения «Земельная палата» по Орловской области

б.) копии документов, удостоверяющих право на земельный участок;

в.)документы, подтверждающие право собственности на недвижимость, расположенную на земельном участке;

г.) справка инспекции министерства по налогам и сборам об отсутствии задолженности по земельному налогу или арендной плате за землю;

д.)граждане предъявляют паспорт или документ его заменяющий;

е) документ об оплате услуг по подготовке договора купли –продажи в размере установленном постановлением Должанского районного Совета для лиц, указанных в п.2 настоящего раздела, исключением лиц, указанных в п.1 настоящего раздела;

ж) справки из Должанского филиала Регистрационного управления Орловской области и ГУП ООЦ «Недвижимость», подтверждающие право собственности заявителя на недвижимость, расположенную на земельном участке.

4. Отдел по управлению муниципальным имуществом Должанского района (далее ОУМИ) регистрирует в журнале регистрации заявление о приобретении земельного участка в собственность в день его поступления с приложением документов перечисленных в п.3 настоящего раздела.

5. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка Отдел архитектуры и градостроительства администрации района (или другая проектная организация, имеющая лицензию) в месячный срок со дня поступления заявления изготавливает кадастровую карту (план) земельного участка.

Границы и размеры земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

На основании проекта земельного участка за счет средств заявителей, отдел архитектуры градостроительства устанавливает границы земельного участка на местности и обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

6. Проект постановления Главы администрации п.Долгое, глав сельских администраций об утверждении проекта границ земельного участка готовится Отделом архитектуры и градостроительства.

7. Отделом по управлению муниципальным имуществом в течение пяти дней с момента поступления заявления о приобретении земельного участка дает письменное заключение о возможности продажи земельного участка.

7.1 В заключении должно быть отражено:

а) наличие на земельном участке объектов общего пользования и установленные правила их использования, а также других установленных ограничений (обременений);

б) места расположения существующей инженерной инфраструктуры и установленные правила, обеспечивающие доступ на участок соответствующих служб для их обслуживания, реконструкции, ремонта;

в) является ли земельный участок застроенным или незастроенным;

г) указание на территориальную зону и вид разрешенного использования участка.

В случае, если отдел по управлению муниципальным имуществом имеет основания считать, что участок относится к особо охраняемым территориям, он может направить запрос в соответствующие в компетентные органы о принадлежности участка к землям, имеющим особо ценное значение.

Проект постановления Главы администрации п.Долгое об установлении публичных сервитутов готовит отдел архитектуры и градостроительства.

7.2 Дело со всеми собранными документами готовятся и оформляются в ОУМИ Должанского района

7.3 Не позднее пяти дней с момента получения всех заключений и кадастровой карты (плана) земельного участка ОУМИ готовит проект постановления о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или готовит проект договора купли – продажи и направляет их заявителям мотивированные отказ в приобретении участка, а также готовит постановление об установлении публичных сервитутов и их государственной регистрации.

Переход права собственности по договору купли – продажи или на основании решения о предоставлении в собственность бесплатно земельного участка подлежит государственной регистрации за счет средств приобретателя участка.

7.4 Для передаваемых в собственность застроенных земельных участков устанавливаются следующие публичные сервитуты:

- а) безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего использования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность.
- б) возможность размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- в) возможность доступа на участок соответствующих служб для ремонта инфраструктуры и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.
- г). иные.

8. Цена земельного участка устанавливается в соответствии с разделом 4 настоящего Положения.

3. Особенности приобретения прав на земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав condominiuma.

1. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав condominiuma, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно.

Сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора condominiuma может быть приобретена на возмездной основе в собственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы condominiuma наравне с помещениями домовладельцами или товариществом. В случае отказа домовладельцев или товарищества от приобретения в собственность или получения в аренду сверхнормативных территорий они остаются в государственной или муниципальной собственности и используются в соответствии с действующим законодательством.

2. Установление границ земельных участков в существующей застройке поселка, входящих в состав condominiuma, определяется действующими землеотводами.

Размеры земельных участков для вновь строящихся объектов в condominiume определяются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов исходя из условий обеспечения минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями в застройке поселка, доступа ко всем частям имущества в порядке, установленном Правительством РФ постановлением от 26.09.1997г. № 1223.

Порядок, установленный в соответствии с указанным в предыдущем абзаце, базируется на перерасчете и корректировке нормируемого для каждого периода застройки населенных мест в целом на размеры земельных долей в общей собственности, приходящихся на каждого домовладельца в condominiume.

Размер земельной доли каждого и домовладельца устанавливается путем умножения площади помещения на удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности в соответствии с вышеуказанным порядком.

3. Передача земельных участков в condominiume в собственность или в аренду осуществляется на основании постановления главы администрации п. Долгое или сельских администраций после установления границ земельных участков на местности.

Финансирование работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в condominiumaх осуществляется за счет средств домовладельцев. В случае, если проведение таких работ предусмотрено программами по созданию condominiumов, межеванию или инвентаризации земель, они финансируются из местного бюджета.

4. Для приобретения земельного участка в собственность домовладельцы (либо лицо, уполномоченное в установленном порядке ФЗ «О товариществах собственников жилья» осуществлять управление недвижимым имуществом в condominiume) обращаются с заявлением в администрацию п. Долгое, сельскими администрациями, к заявлению прилагается:

- а) кадастровая карта (план) земельного участка удостоверенная Должанским филиалом Федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Орловской области;

- б) документы о праве собственности домовладельцев на объекты недвижимости в condominimume;
- в) платежный документ об оплате сбора за бесплатную передачу земельного участка в нормативных размерах, установленного федеральным законом;
- г) платежный документ об оплате услуг по изготовлению проекта договора купли – продажи при покупке сверхнормативной территории;
- д) справка Регистрационного управления в подтверждение юридической правоспособности (для лица, уполномоченного на управление недвижимостью в condominimume);
- е) предъявляется паспорт, если домовладельцы лично осуществляют управление condominimumом, или им управляет уполномоченный домовладельцами гражданин;
- ж) справку инспекции министерства налоговой службы об оплате земельного налога.

5. ОУМИ регистрирует копию заявления в журнале регистрации.

6. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) отдел архитектуры и градостроительства за счет средств заказчика обязан в срок не позднее двух месяцев после обращения домовладельцев установить границы и размеры земельного участка в condominimume и изготовить кадастровую карту (план) с указанием нормативных размеров участка и сверхнормативной территории. Одновременно, в случае необходимости, отдел архитектуры и градостроительства готовит постановление главы администрации п.Долгое об установлении публичных сервитутов.

7. Подготавливаются документы в порядке, в указанном в пунктах 7,8 раздела 2 настоящего Положения.

4. Порядок определения цены продажи земельного участка.

1. В настоящем разделе указан порядок определения цены земельных участков для заключения договоров купли-продажи земельных участков в соответствии с разделами 2 и 3 Положения.

2. Для расчета выкупной цены применяются ставки земельного налога, установленные Должанским районным Советом народных депутатов в соответствии с Законом РФ «О плате за землю».

К стоимости земельного участка применяется поправочный коэффициент, учитывающий основной вид пользования расположенных на земельном участке здания, строения, сооружения. Поправочные коэффициенты утверждаются Правительством РФ. До утверждения Правительством РФ поправочных коэффициентов продажа земельных участков осуществляется по ценам, установленным Орловским областным Советом народных депутатов без применения поправочных коэффициентов.

5. Приватизация земельных участков при приватизации зданий, строений, сооружений.

1. Приватизация зданий, строений, сооружений без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

2. Приватизация доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

3. Цена земли при приватизации объектов недвижимости определяется в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29.07.1998 года.

4.Цена земельного участка (доли) устанавливается не ниже рыночной цены участка, определенной независимым оценщиком, увеличенной на сумму затрат продавца по проведению независимой оценки.

6.Порядок приобретения в собственность земельных участков для строительства.

1.Предоставление в собственность земельных участков для строительства осуществляется в соответствии с градостроительной документацией Должанского района о застройке, и правилами землепользования (зонированием территории).

Не допускается предоставление в собственность земельных участков в случаях:

-изъятия земельных участков из оборота;

Установленного Федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

-резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

2.Предоставление земельных участков для строительства в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату и может осуществляться бесплатно только в случаях, предусмотренных федеральными законами и законами Орловской области.

3.Предоставление земельных участков в собственность для строительства осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов и исключительно на торгах проводимых ОУМИ.

При продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных п.2 раздела 2 настоящего положения.

При этом цена земельного участка устанавливается в соответствии с п.4 раздела 5 стоящего положения.

4.Заявление о покупке земельного участка для строительства направляется на имя главы администрации п.Долгое, сельских администраций и подлежит рассмотрению отделом архитектуры и градостроительства Должанского района.

5.Отдел архитектуры и градостроительства проверяет возможность строительства согласно генеральному плану и дает заключение.

При отрицательном заключении отдел архитектуры и градостроительства в 10-ти (десяти) дневный срок с момента подачи заявления готовит от имени администрации района заявителю мотивированный отказ.

При положительном заключении отдел архитектуры и градостроительства сообщает об этом заявителю, ОУМИ Должанского района.

6.Проведение работ по формированию выставляемого на торги земельного участка организовывается отделом архитектуры и градостроительства, комитетом по земельным ресурсам и землеустройству за счет заявителя и осуществляется в месячный срок с момента их оплаты.

7.Проведение работ по формированию земельного участка:

-подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;

-определение разрешенного использования земельного участка;

-определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

-государственный кадастровый учет земельного участка.

8.ОУМИ готовит проект постановления главы администрации п.Долгое, сельских администраций о продаже на торгах сформированного земельного участка.

9. Организатором торгов и продавцом земельных участков является ОУМИ - Отдел по управлению муниципальным имуществом.

10. Торги проводятся в соответствии с Постановлением Правительства РФ.

ПОЛОЖЕНИЕ

Об аренде земельных участков на территории Должанского района.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее положение разработано в соответствии с Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Законом Российской Федерации «О плате за землю» с дополнениями и изменениями от 26.06.1997 года, Федеральным Законом о Государственном земельном кадастре от 23.06.2001 г., Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 года, Постановлением Правительства РФ «Об упорядочении учета плательщиков за землю» от 04.09.1995 года №876, Уставом Должанского района.

2. Настоящее Положение действует до принятия соответствующих нормативных актов РФ, Орловской области.

РАЗДЕЛ 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ АРЕНДЕ

Статья 1. Аренда земельного участка.

Аренда земельного участка представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование землей, передаваемой Арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности.

Аренда земельных участков должна осуществляться на принципах непрерывного и рационального использования земель.

Объектами аренды, на которые распространяется настоящее Положение, являются все земельные участки и земельные доли в границах муниципального образования Должанского района за исключением тех, которые в соответствии с действующим законодательством РФ должны предоставляться на праве собственности, постоянного (бессрочного) и безвозмездного срочного пользования, находящихся в пожизненном наследуемом владении и земель, изъятых из оборота в соответствии с пунктом 4 ст.27 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок передается в аренду с установленным целевым назначением.

Сдача земельного участка в аренду не влечет передачу права собственности на него.

Статья 2. Арендодатели и Арендаторы.

Арендодателем земельных участков являются муниципальные образования Должанского района.

Арендаторами могут быть юридические и физические лица с учетом требований действующего Законодательства и настоящего Положения.

Статья 3. Основания для передачи земельного участка в аренду.

Земельные участки передаются в аренду на следующих основаниях;

а) на основании торгов (аукционов, конкурсов) любому юридическому или физическому лицу;

- б) по фактам законного пользования или владения земельным участком, включая собственников объектов недвижимости, расположенных на участке (при подтвержденных правах);
- в) в порядке переоформления прав владения, пользования, включая правопреемство, наследование;
- г) в порядке, предусмотренном Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальными землями Должанского района».

Раздел 2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Статья 4. Содержание договора аренды земельного участка.

Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя с арендатором, является договор аренды. Он заключается в началах полного равноправия сторон в письменном виде независимо от срока его действия.

В договоре аренды земельного участка предусматриваются: наименование сторон, площадные, качественные и иные характеристики земельного участка, отражаемые в материалах государственного земельного кадастра, целевое использование участка, разрешенное использование земельного участка, права и обязанности сторон по исполнению условий договора, ответственность сторон за ненадлежащее исполнение договора, основания досрочного расторжения договора по требованию одной из сторон, порядок решения спорных вопросов.

Изменения и дополнения к условиям договора должны быть сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, за исключением случая изменения условия о размере годовой арендной платы.

В случае изменения арендной платы Арендодатель направляет Арендатору уведомление об изменении размера годовой арендной платы и ее расчет.

Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка.

Статья 5. Порядок заключения и регистрации договоров аренды земельного участка.

Граждане и юридические лица обращаются с заявлениями в администрации Должанского района: п.Долгое, сельские администрации о предоставлении в аренду земельного участка.

В случае если здание (помещения в нем) расположено на неделимом земельном участке, находится в собственности, оперативном управлении; на праве хозяйственного ведения у нескольких лиц, лица правообладатели обращаются с коллективным заявлением на приобретение данного земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне Арендатора. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Предоставление земельных участков для капитального и индивидуального строительства, а также для размещения временных сооружений и построек осуществляется в порядке предусмотренном Земельным Кодексом РФ.

ОУМИ в 7-ми дневный срок рассматривает поданные заявления, устанавливает наличие юридических документов, определяющих право владения недвижимостью, уточняет в Земельном комитете Должанского района возможность освоения лицом вновь выделяемого участка.

При положительном решении вопроса, Земельный комитет Должанского района готовит землеустроительное дело по согласованию с Земельной кадастровой палатой и передает полный пакет документ в ОУМИ, который готовит проект постановления администрации п.Долгое, Администрации района, сельским администрациям о сдаче земли в аренду.

Для оформления постановления предъявляются следующие документы:

- заявление на оформление земельного участка (форма);
- паспорт гражданина (физические лица);
- устав предприятия, зарегистрированный в органах регистрации;

- свидетельство о государственной регистрации предприятия;
- документ, удостоверяющий полномочия представителя и его паспорт;
- справка о постановке на налоговый учет и ИНН;
- документы, подтверждающие право собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на здания и сооружения, расположенные на земельном участке;
- акты приема-передачи зданий, сооружений;
- землеустроительное дело.

В десятидневный срок со дня подписания постановления или утверждения протокола о результате торгов заявитель обязан заключить договор аренды.

За оформление договора аренды земельного участка взимается плата, размер которой устанавливается решением Должанского районного Совета народных депутатов.

При уклонении вышеуказанных лиц от заключения договора аренды земельного участка или продления фактического права пользования земельным участком после окончания договора, ОУМИ вправе обращаться в арбитражный суд с требованиями о понуждении заключения договора в порядке ст.445 Гражданского Кодекса РФ.

При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на арендуемом земельном участке, в том числе в порядке наследования, права и обязанности по договору аренды земли переходят на тех же условиях и в том же объеме новому собственнику. Ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый Арендатор. Заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Правоустанавливающими документами, на основании которых вносится изменение в договор аренды, являются документы, зарегистрированные в установленном законом порядке на право собственности на здание, строение, сооружение, расположенные на земельном участке.

При заключении договора аренды земельного участка на новый срок действуют вышеустановленные правила оформления земельных участков в аренду.

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме посредством составления документа, подписанного начальником Отдела по управлению муниципальным имуществом и Арендатором или лицом, имеющим на то доверенность.

По желанию сторон их подписи могут быть нотариально удостоверены.

Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и государственной регистрации в Должанском филиале Регистрационного управления Орловской области и действует до окончания срока аренды земельного участка или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условия договора.

Договоры аренды участка, заключенные на срок менее чем один год не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев установленных федеральными законами.

Регистрацию договора аренды земли осуществляет арендатор за счет собственных средств.

Статья 6. Сроки договора аренды земельного участка.

Аренда земли может быть краткосрочной- до 5 лет, и долгосрочной-до 50 лет.

Срок аренды земельного участка определяется постановлением Главы администрации Должанского района, п.Долгое, сельских администраций о предоставлении земельного участка и вносится в договор аренды земли отдельным пунктом.

Срок аренды зависит от хозяйственных целей использования участка, перспективности застройки территории и других градостроительных ограничений, а также норм определенных нормативными актами:

- для строительства объектов жилищного, гражданского и иного назначения земельные участки предоставляются на праве аренды на срок нормативного строительства объекта;
- для эксплуатации зданий, строений и сооружений земельные участки предоставляются на правах долгосрочной аренды на срок, соответствующий нормативному сроку эксплуатации объекта и степени их износа:
- для эксплуатации временных коммерческих объектов: временных торговых сооружений (киосков, павильонов и проч.) временных пунктов технического обслуживания, приема стеклопосуды, цветных металлов, а также для огородничества земельные участки предоставляются на праве аренды на срок до 5-ти лет;
- автозаправочных станций контейнерного типа, открытых платных автостоянок, летних кафе на срок до 1 года;
- земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд для проведения изыскательных работ на срок не более чем один год.

Статья .7 Арендная плата на земельный участок.

Размер арендной платы определяется Договором и не может быть меньше установленных решением Должанского районного Совета народных депутатов базовых ставок арендной платы по территориально-экономическим зонам за один квадратный метр земельной площади в расчете на год, за исключением муниципальных предприятий, дотируемых из районного бюджета.

Арендная плата устанавливается в форме определенных в твердой сумме платежей вносимых равными долями:

- при краткосрочной аренде ежемесячно равными долями не позднее 10 числа следующего месяца за расчетным;
- при долгосрочной аренде ежеквартально равными частями не позднее 25 числа третьего месяца квартала.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Отказ граждан и юридических лиц от осуществления права на заключение договора аренды земли не влечет за собой прекращения их обязанности своевременно производить платежи за землю.

Не использование участка после заключения Договора аренды не являются основанием для возврата арендной платы Арендатору.

Арендная плата за первично предоставленные земельные участки начисляется с первого числа месяца следующего за месяцем подписания постановления о предоставлении земельного участка, при продлении договора аренды земли непрерывно.

При переходе в течение года права пользования земельным участком от одного плательщика к другому арендная плата исчисляется и предъявляется к уплате прежнему арендатору с 1 января этого года до месяца, в котором он утратил право на земельный участок (включая этот месяц), а новому –начиная с месяца следующего за месяцем возникновения права на земельный участок.

Перерасчет арендной платы производится в одностороннем порядке Арендодателем на основании постановлений главы администрации района, п.Долгое, сельских администраций с учетом изменений базовых ставок арендной платы, коэффициента к базовой ставке по виду деятельности Арендатора, изменения индекса инфляции, а также если существенно изменились хозяйственные и экономические обстоятельства, из которых исходила администрация района при установлении арендной платы на землю. Пересчитанная арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором.

Перерасчет арендной платы по Договорам аренды, заключенным на период до одного года, производится с момента продления Договора Аренды земельного участка.

Арендная плата на период всех видов строительства взимается по базовым ставкам, в зависимости от видов пользования и категорий арендаторов.

В случаях предоставления земельных участков для эксплуатации автозаправочных станций контейнерного типа, открытых рынков, летних кафе и платных автостоянок, арендная плата производится на условиях полной предварительной оплаты за весь период аренды.

В случае предоставления земельного участка под эксплуатацию летнего кафе, период оплаты устанавливается с 1 мая до 30 сентября, а если земельный участок был предоставлен под эксплуатацию летнего кафе на срок более одного года, то период устанавливается с 1 мая до 30 сентября по ставкам летнего кафе, а остальной период - по базовой ставке арендной платы.

В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1,1 процента от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок.

Плательщики своевременно не привлеченные к уплате аренды за землю, уплачивают ее не более чем за три предшествующих года.

Статья 8. Льготы по взиманию арендной платы.

При предоставлении в аренду земельных участков применяются следующие виды льгот:

-льготы, порядок назначения и реализации которых определяется законодательством РФ (ФЗ «О плате за землю» № 1738-1 ОТ 11.10.91г. Раздел 4).

-Льготы, порядок назначения и реализации которых определяется нормативными правовыми актами субъектов РФ;

-льготы, определяемые нормативными актами органов местного самоуправления для определенных категорий арендаторов муниципальной собственности и отдельных видов использования земель.

Льготы, определяемые нормативными актами районного Совета народных депутатов, могут представляться только в объеме средств, направляемых данному органу.

Установление коэффициентов для определения арендной платы для арендаторов, дотируемых из районного бюджета или участвующих в реализации муниципальных программ социально-экономического развития района, осуществляются постановления администрации Должанского района и не являются льготой по аренде земельных участков.

Перечень категорий арендаторов имеющих право на льготы, утверждается Должанским Советом народных депутатов сроком на один финансовый год. К проектам решений об установлении льгот по взиманию арендной платы за землю при их внесении в районный Совет народных депутатов в обязательном порядке прилагается:

- заключение администрации Должанского района об обоснованности и целесообразности предоставления льгот по аренде земельных участков;

-решение отдела по экономике и прогнозированию Должанского района.

Статья 9. Прекращение договора аренды земельного участка.

Договор аренды земельного участка может быть прекращен в случаях ;

а) истечение срока действия договора;

б) по взаимному волеизъявлению сторон до истечения срока договора;

в) смерти гражданина- арендатора земельного участка и отсутствия его наследников, если иное не предусмотрено договором или законом;

г) в судебном порядке при нарушении условий договора;

д) ликвидации юридического лица;

е) выкупа или изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

ж) досрочного расторжения судом по требованию одной из сторон;

з) реквизиции земельного участка;

При прекращении договора Арендодатель вправе:

- требовать по суду освобождения земельного участка арендатором от расположенных на участке объектов и приведения участка в первоначальное состояние, если арендатор нарушал условия договора в период аренды, или если на участке расположены только временные строения, сооружения и Арендодатель не имеет намерения сдавать участок в аренду;
- требовать по суду заключения Арендатором договора аренды на новый срок, если на участке расположены здания или сооружения, снос которых запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами, или если на участке расположены капитальные строения, сооружения.

Статья 10. Досрочное расторжение договора аренды по требованию Арендодателя.

По требованию Арендодателя Договор аренды земельного участка может быть досрочно расторгнут в соответствии с условиями договора в случаях:

а) существенно изменились обстоятельства и теперь Арендодатель не заинтересован в продолжении договора:

когда Арендатор:

б) использует земельный участок не по целевому назначению;

в) более двух ряд подряд по истечении установленного срока платежа не вносит арендную плату;

г) использует земельный участок способами, приводящими к значительному ухудшению экологической обстановки, существенному снижению плодородия земли;

д) не использует земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, в течении трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию Арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его Арендатора.

Договором аренды могут быть установлены другие основания досрочного расторжения договора по требованию Арендодателя.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

Статья 11. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка по требованию Арендатора.

По требованию Арендатора договор аренды земельного участка может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

а) арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями договора;

б) переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора и не были заранее известны Арендатору;

в) земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

г) существенно изменились обстоятельства и теперь Арендатор не заинтересован в продолжении договора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию Арендатора.

Статья 12. Сохранение договора аренды земельного участка в силе при изменении
сторон

Переход права собственности на сданный в аренду земельный участок к другому лицу не является основанием для расторжения договора аренды.

В случае смерти гражданина арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды земельного участка переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступление в договор на оставшийся срок его действия за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами Арендатора.

Статья 13 Порядок расторжения договора аренды и изъятие земельного участка.

Соглашение о расторжении Договора совершается в той же форме, что и Договор, если из закона, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Специально уполномоченные органы по контролю за использованием и охраной земель, при выявлении нарушений на земельных участках, переданных в аренду, выносят предписание с установлением срока для устранения нарушения земельного законодательства.

В случае не устранения нарушений в указанный срок виновные подвергаются штрафу в порядке, установленном законодательством, и они обязаны, в течение одного месяца ликвидировать допущенные нарушения.

При непринятии мер по ликвидации указанных нарушений после наложения штрафа органы, вынесшие предписания, передают в администрации: района, п.Долгое и сельские администрации акт и заключение о необходимости прекращения права аренды земли.

Расторжение Договора аренды земельного участка производится на основании постановления Главы администрации Должанского района, глав поселковой и сельских администраций. Копия постановления вручается Арендатору в семидневный срок с момента его принятия.

В случае изменения или расторжения договора, обстоятельства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера договора, а при изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке- с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или расторжении договора.

Раздел 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ И АРЕНДАТОРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Статья 14.ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

- а) досрочно расторгнуть договор аренды в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
 - б) вносить в установленном порядке в Договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов;
 - в) приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий Договора;
 - г) в случаях связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, гарантировать Арендатору предоставление равноценного земельного участка в другом согласованном с Арендатором месте и возмещение Арендатору всех затрат, связанных с освоением земель и строительством зданий, сооружений, складских помещений, дорог, и т. д. в соответствии со сметами расходов на проведение соответствующих работ;
 - д) осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
 - е) обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий договора аренды.
- Арендодатель может обладать другими правами, оговоренными в договоре.

Статья 15. Обязанности Арендодателя.

Арендодатель обязан:

- а) передавать Арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям договора;
 - б) содействовать по заявкам Арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству.
 - в) выполнять в полном объеме все условия договора аренды;
 - г) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора;
 - д) предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок (сервитуте и др.);
 - е) в случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендатора земельного участка для государственных и муниципальных нужд, возместить Арендатору возникающие при этом убытки, включая упущенную выгоду, принимая во внимание свои интересы и интересы Арендатора;
 - ж) обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок;
 - з) в случае смерти Арендатора продолжить договор аренды на оставшийся срок его действия с одним из его наследников, изъявившим согласие стать Арендатором, если только заключение не было обусловлено личными качествами Арендатора.
- Арендодатель может иметь и иные обязательства в соответствии с договором аренды.

Статья 16. Права Арендатора земельного участка.

Арендатор имеет право:

- а) самостоятельно хозяйствовать на земельном участке в соответствии с решенным использованием;
- б) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, в том числе пресные подземные воды, лесные угодья, растения и обособленные водные объекты;
- в) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения и сооружения, осуществлять их перестройку и снос в соответствии с целевым назначением арендованного участка и проектной документацией, по согласованию с Арендодателем;
- г) на компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, а также убытков причиненных ему юридическими, должностными лицами и гражданами в результате нарушения земельного и природоохранного законодательства;
- д) на возобновление в преимущественном порядке договора аренды на новый срок при прочих равных условиях перед другими лицами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом в настоящей статье;
- е) потребовать уменьшение арендной платы, если в силу обстоятельств, за которое он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором существенно изменились;
- ж) обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателем условий договора;
- з) добровольно отказаться от земельного участка;
- и) передавать земельный участок в субаренду в пределах договора аренды земельного участка только после письменного согласия Арендодателя;
- к) передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, если срок аренды по договору установлен более чем на пять лет. Если срок аренды не более 5-ти лет, Арендатор не вправе передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада и уставный капитал хозяйственного товарищества или общества без согласия Арендодателя;
- л) имеет исключительное право на приобретение права аренды земельного участка в случае, если является собственником здания, строения, сооружения;
- м) если здание (помещения в нем), находящиеся в неделимом земельном участке принадлежат нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

н) Арендатор может обладать другими правами, оговоренными в Договоре.

Статья 17. Обязанности Арендатора.

Арендатор обязан:

- а) использовать земельный участок только в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земли;
- б) выполнять все условия договора, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта;
- в) не допускать действия, приводящие к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также загрязнению прилегающих земель;
- г) письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении участка, как в связи с окончанием Договора, так и при досрочном освобождении его, и сдать Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;
- д) письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении участка, как в связи с окончанием Договора, так и при досрочном освобождении его, и сдать Арендодателю в состоянии в качестве не хуже первоначального;
- д) в случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, смерти Арендатора, его правопреемник (наследник) по его ликвидации (смерти) должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок, если заявить об отказе от него;
- е) в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю уведомление об этом. При не сообщении об этом все извещения, повестки, уведомления, и другие документы, посланные по адресу указанному в настоящем Договоре, считаются врученными арендатору;
- ж) в случае передачи (продажи) строения или его части расположенного (ой) на арендуемом участке, другому юридическому и физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного фонда при образовании с другими юридическим лицом совместного предприятия, в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять Арендодателя и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю;
- з) соблюдать права других землепользователей, а также порядок пользования водными и другими природными объектами;
- и) своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную договором и последующими изменениями к нему арендную плату за пользование Участком;
- к) произвести государственную регистрацию договора аренды за счет собственных средств;
- л) устанавливать и сохранять межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки на земельных участках;
- м) своевременно приступить к использованию земельных участков в случаях, когда сроки освоения земельных участков предусмотрены законодательством, нормативными правовыми актами администрации района или договором аренды;
- н) осуществлять строительство, благоустройство и содержание зданий, строений, сооружений на земельных участках в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями;
- о) оказывать содействие должностным лицам специально уполномоченных органов государственной власти, по контролю за использованием и охраной земель в осуществлении ими своих полномочий в пределах компетенции;
- п) хранить и передавать правопреемнику планы земельных участков, иные документы о праве аренды на земельный участок.

Арендатор земельного участка в случае возникновения надобности в земельных участках для государственных и муниципальных нужд обязан уступить государству

или муниципальному образованию земельный участок или часть его при условии соблюдения гарантии прав Арендатора, установленных законом.

Арендатор может иметь и иные обязательства в соответствии с договором аренды.

Статья 18 Отказ от аренды земельного участка

Отказ лица осуществления принадлежащих ему прав аренды на земельный участок допускается, если такой отказ не затрагивает права и интересы других лиц.

Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав аренды на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, установленных законодательством и договором аренды до момента расторжения договора аренды. Прекращение прав на земельные участки при отказе от них осуществляется в установленном порядке и подлежит государственной регистрации.

Статья 19 Субаренда земельных участков

Арендатор земельного участка имеет право передавать арендованный земельный участок в субаренду только после письменного согласия Арендодателя. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим положением.

Статья 20. Контроль за использованием условий договора аренды земельного участка.

Контроль за использованием условий договора аренды земельного участка осуществляют

- отдел по управлению муниципальным имуществом в части полноты и своевременности внесения арендной платы;
- комитет по земельным ресурсам и землеустройству – по вопросам соблюдения условий землепользования и земельного законодательства;
- комитет охраны окружающей среды и природных ресурсов за соблюдением природоохранных требований и нормативов;
- отдел архитектуры и градостроительства- за соблюдением всех видов градостроительной деятельности, норм и правил планировки и застройки;
- администрация Должанского района, п.Долгое, сельские администрации за целевым использованием земельного участка.

Для осуществления контроля за использованием земель администрацией Должанского района могут создаваться постоянные или временные комиссии из числа муниципальных служащих администрации Должанского района.

Комиссия имеет право проводить обследование земельных участков, запрашивать документы, получать объяснения и составлять акты, результаты работы комиссии (заключения, предложения, акты) являются основанием для принятия соответствующих мер, вплоть до расторжения договора аренды. Состав комиссии и порядок деятельности определяются постановлением администрации района.

Статья 21 Ответственность сторон.

За нарушение земельного законодательства и за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по Договору аренды стороны несут гражданскую, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, Орловской области, нормативными актами администрации Должанского района.

Статья 22 Рассмотрение споров

Земельные споры, возникающие из реализации Договора аренды земли, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором аренды земли и настоящим положением, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке определения размера арендной платы за сдаваемые в аренду земельные участки на территории Должанского района Орловской области.

1.Порядок расчета арендной платы.

1. Арендная плата является платой за пользование земельным участком в соответствии с Договором аренды земли.
2. Основу расчета суммы годовой арендной платы за предоставленный земельный участок составляет базовая ставка арендной платы по оценочным коэффициентам в зависимости от видов пользования и категории арендаторов, утверждаемые решением Должанского районного Совета народных депутатов.
3. Годовая плата за земельные участки, предоставленные на территории Должанского района в аренду, рассчитываются по формуле;

$A=B \times K \times S$, где:

A- годовая плата за аренду земельного участка;

B- базовая ставка арендной арендной платы за 1 кв.м., 1 сотку, соответствует ставке земельного налога:

1. В границах территории р.п.Долгое 1,44руб. за 1 кв.м.(земли не с/х назначения)
2. В границах сельских населенных пунктов (сельских администраций)- 29,48 руб. за 1 гектар (земли не с/х назначения)

K- коэффициент к базовой ставке арендной платы в зависимости от вида использования земли и категории арендатора (приложение №1 к положению)

S- площадь земельного участка (кв.м.)

BK= 150 рублей за 1 га земельного участка за земли с/х назначения.

2 Особые условия.

1. Арендную плату за земли, занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, ведомственным, кооперативным, индивидуальным), взимать со всей площади земельного налога (29 коп/кв.м.)-Базовая ставка).

До установления границ земельных участков (межевание территории) размер арендных платежей для жилищного фонда определять исходя из площадей земельных участков, равных удвоенной площади застройки здания.

Арендную плату на землю на период строительства жилого фонда взимать в размере базовой ставки, кроме индивидуального жилищного строительства, для которого арендная плата взимается в размере 50 процентов от базовой ставки земельного налога.

2.Арендная плата за землю, предоставленную (приобретенную) для садоводства, огородничества, животноводства (включая земли, занятые постройками и

сооружениями) в пределах поселковой среды, взимается со всей площади земельного участка (Б.С.-14 копеек за руб/га).

3.Арендную плату за земли, предоставленные для индивидуальных гаражей в п.Долгое, до организации гаражно-потребительского кооператива и передачи установленным порядком ему земельного участка взимать по полной базовой ставке земельного налога в зависимости от видов и использования и категории арендаторов. (Б.С.-29 коп/1кв.м).

4.За резервирование земельного участка, предоставленного для проведения проектно-изыскательных работ в районе, арендную плату взимать со всей площади в размере 50 процентов от базовой ставки земельного налога (п.№3 положения).

(Базовая ставка земель с/х назначения сельских населенных пунктов-29,49 руб/га, Б.С. земель п.Долгое-0,14 руб/кв.м.).

Арендную плату вносить не позднее 3-х месяцев с даты заключения Договора аренды земли.

5.Срок проведения проектно-изыскательных работ и строительства определять постановлением Главы администрации Должанского района о предоставлении земельного участка, который зависит от цели использования участка, перспективности застройки и других факторов, определенных нормативными документами.

6.Перерасчет арендной платы по Договорам аренды земли, заключенным на период не более одного года, производить с момента продления Договора аренды земельного участка.

7.При переходе в течение года права пользования земельным участком от одного плательщика другому арендная плата исчисляется с 1 января этого года до месяца, в котором он утратил право на земельный участок (включая этот месяц), а новому-начиная с месяца, следующего за месяцем возникновения права на земельный участок.

8.Арендная плата для остановочных комплексов за площади, занятые остановочными павильонами, площади предоставленные под благоустройство и озеленение не взимается.

9.Арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения в пределах границ Должанского района исчисляется в соответствии решения районного Совета народных депутатов от 15.02.2002г.№34, принятого на седьмом заседании Совета народных депутатов.

10.За земельные участки, не используемые арендаторами или используемые ими не по целевому назначению, базовая ставка арендной платы за землю устанавливается в двух кратном размере.

Порядок отнесения земельных участков к используемым не по целевому назначению определяет комитет по земельным ресурсам и землеустройству, отдел архитектуры и градостроительства п.Долгое.

11.Коэффициент к базовой ставке арендной платы за использование земель в зависимости от видов пользования и категории арендаторов применяется на момент осуществления деятельности хозяйствующих субъектов.

Для объектов со смешанной деятельностью применяется наибольший коэффициент (приложение №1 к положению).

12.На период строительства магазинов типа «Минимаркет», павильонов, киосков и других аналогичных объектов арендную плату за землю начислять по базовой ставке земельного налога п.Долгое, сельских администраций района (приложение №3 к положению). Срок строительства установить 6 месяцев, если иное не оговорено в постановлении о предоставлении земельного участка.

13.Освободить от уплаты за аренду земельных участков с обязательным оформлением Договора аренды земли:

а) предприятия, организации и учреждения на земельные участки, непосредственно используемые для хранения материальных ценностей, заложенных в мобилизационный резерв Российской Федерации;

б) крестьянские и фермерские хозяйства за первые пять лет с момента их регистрации;

- в) участников ВОВ, а также граждан, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы участников Великой Отечественной войны;
- г) граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и других радиационных аварий;
- д) инвалиды 1 и 2 групп.

14. Льготы другим категориям арендаторов земельных участков представляются на основании постановления Главы администрации Должанского района. Постановления принимаются на основании предложений комиссии по обеспечению своевременного и полного поступления земельных платежей.

15. При исчислении пени в 2002 году установить ставку пени за просрочку в уплате арендной платы за землю в размере 1,1 процента от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

К О Э Ф Ф И Ц Е Н Т Ы

к базовой ставке арендной платы за использование земель в зависимости от видов пользования и категорий арендаторов

№ Вид использования и категории арендаторов	Коэффициент
1.Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов, в общем объеме финансирования которых из федерального, областного и городского бюджетов составляет:	
-не менее 75 процентов	0,3
-не менее 50 процентов;	0,5
-не менее 25 процентов	0,7
2.Земельные участки, занимаемые под размещением аварийно-спасательных служб	0,1
3.Общественные организации инвалидов, участников Великой Отечественной войны и лиц к ним приравненных	0,4
4.Офисы общественных организаций (за исключением указанных в пункте 3)	0,6
5.Организации и объекты здравоохранения, образования, кинематографии, культуры и искусства, физической культуры и спорта, социального обеспечения, финансируемых из федерального, областного и городского бюджетов- за земельные участки, используемые в соответствии с основным профилем деятельности.	0,5
6. Муниципальные предприятия коммунального хозяйства и жизнеобеспечения п.Долгое	0,1
7.Предприятия торговли:	
а) оптовые и оптово-розничные склады	3
б)магазины:	2
-магазин по продаже запчастями	50
-«Минимаркет» (магазин)	40
в)мелкорозничная торговля:	
- киоски предприятий, фермерских хозяйств и т.д. по Продаже продукции собственного производства	10
-киоски, павильоны, торгующие исключительно свежей плодовоовощной продукцией, мороженым, квасом, хлебо-булочными изделиями, молочными продуктами прохладительными безалкогольными напитками, семенами, товарами первой необходимости, быстрого питания	
-киоски по реализации продукции периодической печати	20
-киоски по реализации мясных, рыбных продуктов, цветов	35
-киоски в комплексе с остановочными павильонами	25
-павильоны в комплексе с остановочными павильонами	30
-киоски, павильоны по реализации стройматериалов	40
-киоски, павильоны по продаже лекарств и медикаментов	50
-торговые места, киоски, стационарные (не убираемые на ночь) лотки по быстрому приготовлению и реализации продтоваров (пончиков, сладкой ваты и т.д.)	25
-киоски, павильоны по продаже пива	35
-стационарные (не убираемые на ночь) лотки	50
-киоски, не перечисленные в данной таблице	50
-павильоны, не перечисленные в данной таблице	40
г) кафе, закусочные, рестораны	5
д) детские кафе, кафе-кондитерские, кафе мороженное (без права продажи вино-водочных изделий)	1
е) рынки	35
-в том числе крытые	25

-птичие	5
ж) летние кафе	15
8.Мельницы, пекарни	5
9.Парковка автотранспорта	3
10.Киоски (павильоны) по бытовому обслуживанию населения	10
11.Киоски по продаже проездных билетов на городской транспорт	1
12.Киоски (павильоны) по распространению лотерейных билетов	25
13. Павильоны, киоски по заготовке макулатуры и бытовых отходов	5
14.Пункты приема стеклотары	5
15.Заготовительные пункты по сбору металлолома	150
16. Торговые центры, торговые комплексы	10
17. Автозаправочные станции и комплексы	
-при площади земельного участка менее 1000кв.м.	50
-при площади земельного участка от 1000 до 1500 кв.м.	40
-при площади земельного участка от 1500 до 2500 кв.м.	30
-при площади земельного участка более 2500 кв.м.	20
18.Автостоянки платные	5
19.Мастерские по ремонту машин, шиномонтаж	35
20.Организации по ремонту и техническому обслуживанию автомобилей, мотоциклов, мотороллеров и других транспортных средств населения:	
-при площади земельного участка менее 250 кв.м.	5
-при площади земельного участка 250 кв.м. и более	4
21.Строительство многоэтажных и подземных гаражей	1
22. Земли несельскохозяйственного назначения, предоставленные под огороды (3% от ставки земельного налога, но не менее величины установленной Законом РФ «О плате за землю»)	
23.Индивидуальные гаражи вне гаражных кооперативов	5
24. Гостиницы, мотели, кемпинги	2
25. Банки, брокерские и иные посреднические фирмы и конторы	80
пункты обмена валют; фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами и валютой; страховые компании, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации	
26.Специализированные предприятия, применяющие труд инвалидов	0,2
27. Аптеки	2
28. Предпринимательская деятельность, связанная с медициной (стоматологические, массажные кабинеты, участки по изготовлению протезов и т.д.)	2
29.Парикмахерские	4
30.Залы компьютерных игр	30
31. Казино	100
32. Санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам	1
33.Строительство жилых домов по системе ипотечного кредитования	0,1
34. Повышение нормативных сроков строительства (за каждый год просрочки ввода в эксплуатацию):	
-за первый год	1,5
-за третий год	2,5
-за последующие годы	3
35.Резервирование земельных участков под строительство	0,5
36. Площадки для складирования материалов	2
37.Иные категории арендаторов и виды целевого использования земель	1
38.Предприятия по переработке и хранению сельскохозяйственной продукции	1,5
39. Предприятия и организации:	
-транспорта	2

-связи	3	
-электрификации	3	
-радиовещания		3
-телевидения		3
-информатика		3
-космической деятельности		3
<hr/>		
40.Коммерческие предприятия коммунального хозяйства и жизнедеятельности		
5		
<hr/>		
41.Сбербанки		20
<hr/>		
42.Страховые организации		20
<hr/>		
43.Предприятия по производству хлебобулочных и кондитерских изделий		
3		
<hr/>		
44.Добыча общераспространенных полезных ископаемых		35
<hr/>		
45.Искусственные водоемы, предназначенные для отдыха и разведения рыбы-рекреационные цели		
		за 1га 50 руб.
<hr/>		