ПРИЛОЖЕНИЕ

 к постановлению администрации

 муниципального образования

 Приморско – Ахтарский район

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_

проект

**РЕШЕНИЕ**

**Совета муниципального образования**

**Приморско – Ахтарский район**

**Об утверждении Порядка распоряжения земельными участками,
находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район**

 В соответствии с Федеральным Законам от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 05 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», Уставом муниципального образования Приморско-Ахтарский район Совет муниципального образования Приморско-Ахтарский район р е ш и л:

 1. Утвердить Порядок распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район, согласно приложению к настоящему решению.

 2. Считать утратившими силу решения Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район:

 1) от 28 марта 2012 года № 239 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район».

 2) от 28 марта 2012 года № 240 «Об утверждении Порядка распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район».

 3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.03.2015 года.

 4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район по бюджету и муниципальной собственности.

Председатель Совета

муниципального образования

Приморско-Ахтарский район А.Н. Киселев

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ПРИЛОЖЕНИЕ

 к решению Совета

 муниципального образования

 Приморско–Ахтарский район

 «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**Порядок распоряжения земельными участками,
находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район**

**1. Общие** **положения**

 1. Порядок распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район (далее - Порядок), разработан на основании законодательства Российской Федерации в области регулирования земельных отношений.

 2. Настоящий Порядок устанавливает механизм распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

 3. Распоряжение земельными участками находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, осуществляется администрацией муниципального образования Приморско-Ахтарский район в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом муниципального образования Приморско-Ахтарский район, Правилами землепользования и застройки городского и сельских поселений на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район, и настоящим Порядком.

 4. Подготовка материалов по вопросам распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, осуществляется функциональными органами администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район, а именно отделом имущественных и земельных отношений управления экономического развития и муниципальной собственности администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (далее - уполномоченный орган).

 5. Заявления по всем видам муниципальных услуг в сфере земельно-правовых отношений подаются или направляются в уполномоченный орган заинтересованными лицами по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», включая Единый портал государственных и муниципальных услуг. В соответствии с утверждёнными административными регламентами соответствующее заявление

 может быть подано через многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ).

 Административные регламенты в сфере земельно-правовых отношений подлежат размещению на официальном сайте администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

 6. Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков устанавливаются Правилами землепользования и застройки городского и сельских поселений на территории муниципального образования муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка на один из основных или вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны выбирается землепользователем в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского и сельских поселений на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. При этом арендатор земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения, при изменении вида (видов) разрешенного использования земельного участка обязан уведомить в письменной форме администрацию муниципального образования Приморско-Ахтарский район о таком изменении для внесения изменений в договор аренды земельного участка и перерасчета арендной платы. Перерасчет размера арендной платы за пользование земельным участком производится с момента фактического изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

 7. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам, использующим их по различному назначению, расчет арендной платы по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора производится за части земельного участка.

 8. Предоставление земельных участков на территории, предназначенной для обслуживания многоквартирного дома, не осуществляется.

 9. В случаях, установленных законодательством, по решению администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район может производиться изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд.

 10. По решению администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район может производиться изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд в случаях, установленных законодательством.

 11. Финансирование кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учёта земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, производится за счёт средств местного бюджета.

 12. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, предоставляются

физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах, а также в постоянное (бессрочное) пользование - юридическим лицам и гражданам и юридическим лицам - в безвозмездное пользование в случаях, предусмотренных законодательством.

 Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, предоставляются на основании:

 постановления администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

 договора о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно (в случае предоставления земельного участка в собственность без платы);

 договора купли-продажи (в случае предоставления земельного участка в собственность за плату);

 договора аренды (в случае предоставления земельного участка в аренду);

 договора безвозмездного пользования (в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование).

 Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев предусмотренных пунктом 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

 В аренду земельные участки предоставляются на следующий срок:

 собственникам зданий, сооружений - до 49 лет;

 для строительства, реконструкции зданий, сооружений - от 3 до 10 лет;

 для размещения линейных объектов - до 49 лет;

 для индивидуального жилищного строительства гражданину - 20 лет;

 приусадебные земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства гражданину - 20 лет;

 для комплексного освоения территории юридическому лицу - от 3 до 5 лет;

 для ведения дачного хозяйства юридическому лицу - от 3 до 5 лет;

 для сельскохозяйственного производства - от 3 до 49 лет;

 для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных - до 3 лет;

 для ведения огородничества - до 3 лет;

 в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, - на срок, не превышающий срок действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным;

 в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершённого строительства, для завершения строительства этого объекта - до 3 лет;

 в случае если право собственности на объект незавершённого строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, - на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной

 власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений;

 в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение, - на срок действия охотхозяйственного соглашения;

 в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено концессионное соглашение, - на срок действия концессионного соглашения;

 в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключён договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома социального использования, - на срок действия такого договора;

 в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наёмных домов социального использования, - на срок, определённый законом субъекта Российской Федерации;

 в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды, на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, - на срок, не превышающий оставшийся срок действия договора аренды, но не менее чем на 3 года;

 в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с пользованием недрами, - на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами;

 в случае если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, - на срок, не превышающий срок резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

 в случае если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития, - на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включённого в реестр резидентов этой зоны;

 в случае если федеральным законом установлены минимальный срок и (или) максимальный срок аренды земельного участка, - на срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка;

 на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами.

 Договоры аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, заключаются на срок от 3 до 5лет.

 В случае предоставления земельного участка, основным видом разрешённого использования которого предусмотрено строительство зданий,

сооружений, в аренду, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (за

исключением случаев проведения аукционов по продаже права аренды на земельные участки для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности), договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом если в соответствии с основными видами разрешённого использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

 При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным участником, принявшим участие в аукционе), срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учётом ограничений, предусмотренных [пунктом 8](#sub_3988) статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

 13. Типовые формы договоров аренды, купли-продажи и безвозмездного пользования земельными участками, договоров о развитии застроенной территории, порядок согласования проектов постановлений по вопросам распоряжения земельными участками, перечень представляемых документов, а также перечень и компетенция уполномоченных органов администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район, осуществляющих подготовку материалов по вопросам распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район, утверждаются постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

 14. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливается с соблюдением требований статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

 Размер арендной платы при аренде  земельных   участков, находящихся   в муниципальной собственности  и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается в расчёте на год следующим способом - на основании кадастровой стоимости   земельных   участков и ставки земельного налога установленной представительными органами муниципального образования Приморско-Ахтарский район по месту нахождения земельного участка.

 При заключении договора аренды земельного  участка  предусматриваются случаи  и  периодичность изменения

арендной платы за пользование  земельным   участком. При этом арендная плата изменяется в одностороннем  порядке  по требованию арендодателя в случае

внесения изменений по ставкам земельного налога, влияющая на размер арендной платы. При этом исчисление  и  уплата арендатором арендной платы в измененном размере осуществляется на основании письменного уведомления, направленного арендодателем по адресу арендатора, указанному в договоре аренды, с момента вступления в силу соответствующих изменений.

 При заключении договора аренды  земельного   участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного   участка, предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости  земельного   участка . При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

 15. Предоставление земельных участков гражданам, имеющим право на бесплатное предоставление или предоставление в первоочередном порядке земельных участков в собственность, аренду, производится без торгов по основаниям, предусмотренным законодательством.

 16. Право на получение земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, реализуется гражданами и юридическими лицами при наличии свободных земель соответствующего целевого назначения и разрешённого использования.

# **Раздел IIПорядок предоставления земельных участков различного целевого назначения, на которых расположены здания, сооружения**

 17. Исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

 Собственникам зданий, сооружений земельные участки различного целевого назначения предоставляются в собственность за плату, бесплатно, в аренду.

 18. Земельные участки различного целевого назначения для эксплуатации зданий, сооружений предоставляются гражданам и юридическим лицам при наличии документов, подтверждающих право собственности, безвозмездного пользования, хозяйственного ведения или оперативного управления на данные здания, сооружения, в собственность, на праве аренды, в постоянное (бессрочное) пользование либо безвозмездное пользование в установленном законодательством порядке.

 19. Лицам, указанным в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации, которым здания, сооружения принадлежат на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, земельные участки, на

которых расположены данные здания и сооружения предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование на основании постановления администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

 20. Порядок оформления земельно-правовой документации при предоставлении земельного участка в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование под объектами недвижимости на территории муниципального образования Приморско-Ахтарский район устанавливается административным регламентом по предоставлению соответствующей муниципальной услуги.

 Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учётом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учётом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

 Особенности предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, на котором расположены здание, сооружение, предусмотрены статьёй 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

 21. Контроль за соблюдением условий договоров купли-продажи, безвозмездного пользования, аренды (за исключением контроля за своевременным внесением арендных платежей), иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования земельными участками и контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды в части своевременного внесения арендных платежей осуществляет управление экономического развития и муниципальной собственности администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (далее – Управление).

# **Раздел IIIОсобенности оформления земельно-правовых документов на земельные участки, предоставляемые для целей, не связанных со строительством**

 22. Для целей, не связанных со строительством, заинтересованным лицам предоставляются земельные участки, свободные от застройки и не обремененные правами третьих лиц.

 Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

 23. При резервировании земель такие земельные участки могут быть предоставлены в аренду на срок, не превышающий срок резервирования, для целей, не связанных со строительством, в том числе для размещения временных объектов, в соответствии с категорией земель и разрешённым использованием земельных участков.

 24. Условием предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков для целей, не связанных со строительством, является запрет

на изменение разрешённого использования земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

 25. Использование земельных участков, предоставленных для целей, не связанных со строительством, осуществляется после оформления земельно-

правовых документов и государственной регистрации прав на земельные участки и (или) сделок с ними в случаях, установленных федеральными законами.

 26. Постановление администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка в аренду, безвозмездное пользование или постоянное (бессрочное) пользование издаётся в двухнедельный срок со дня предоставления заявления и кадастрового паспорта земельного участка в уполномоченный орган.

 Постановление администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка в аренду или безвозмездное пользование является основанием для заключения с заявителем в недельный срок договора аренды либо безвозмездного пользования земельным участком. Договор аренды земельного участка должен содержать условие о запрете на изменение вида разрешённого использования земельного участка и строительство объектов недвижимости.

 27. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, договоры аренды или безвозмездного пользования земельным участком, заключённые на 1 год и более, подлежат обязательной государственной регистрации в установленном порядке в уполномоченном органе. Обязанность по регистрации прав на предоставленные земельные участки возлагается на их правообладателей. Правообладатель имеет право приступить к освоению земельного участка только после государственной регистрации права на земельный участок.

# **Раздел IVПредоставление земельных участков для строительства**

 28. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район, предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в собственность за плату исключительно на торгах (аукционах, конкурсах).

 Предоставление земельных участков для строительства в аренду осуществляется на торгах (аукционах, конкурсах), за исключением случаев, предусмотренных законодательством. При условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения в средствах массовой информации о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в аренду, допускается передача земельных участков в аренду без проведения торгов (аукционов, конкурсов) в случае, если имеется только одно заявление гражданина или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства.

 29. Проведение торгов (конкурсов, аукционов) осуществляет Комиссия по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства, а также приусадебных земельных участков для ведения личного подсобного

хозяйства, находящихся в собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район (далее - Комиссия).

 Положение о Комиссии, а также её состав утверждаются постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

 Формирование земельных участков на торги, а также приём и возврат задатков осуществляются Управлением.

#

# **Раздел VПредоставление для строительства земельных участков в границах**

# **территории, в отношении которой приняторешение о развитии застроенной территории**

 30. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Приморско-Ахтарский район и не предоставленные в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляются для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицам, с которыми в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключены договоры о развитии застроенной территории. Указанные земельные участки по выбору лиц, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, предоставляются бесплатно в собственность или в аренду.

 31. Право на заключение договора о развитии застроенной территории приобретается заинтересованным лицом на аукционе. Порядок проведения аукциона регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

 32. [Уполномоченный орган](#sub_1004) после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка лица, заключившего договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и плату за подключение. После чего уполномоченный орган готовит проект постановления администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район о предоставлении указанного земельного участка.

# **Раздел VIУсловия предоставления земельных участков в собственность бесплатноотдельным категориям граждан и религиозным организациям**

 33. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно по основаниям, указанным в [подпунктах 6](#sub_3956) и [7 статьи 39.5](#sub_3957) Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется однократно. Если гражданин имеет право на предоставление земельного участка в собственность бесплатно по нескольким основаниям, указанным в подпунктах 6 и 7 статьи 39.5 настоящего Кодекса, этот гражданин вправе получить бесплатно в собственность земельный участок по одному из указанных оснований

 34. Если иное не предусмотрено федеральными законами, порядок постановки граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно по основаниям, указанным в [подпунктах 6](#sub_3956) и [7 статьи 39.5](#sub_3957) Земельного кодекса Российской Федерации, порядок снятия граждан с данного учета, порядок предоставления гражданам земельных участков в собственность бесплатно, основания для отказа в данном предоставлении, предельные размеры земельных участков, предоставляемых этим гражданам, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Заместитель начальника управления

экономического развития и муниципальной

собственности администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район,

начальник одела имущественных и

земельных отношений М.Н. Герман