

УТВЕРЖДЕНО
решением Рыльской городской Думы
от «19» 02. 2015 г. №_36/2_

ПОЛОЖЕНИЕ
о регулировании земельных правоотношений на
территории муниципального образования «город Рыльск»
Рыльского района Курской области

Раздел I. Общие положения

1.1. Настоящее положение регулирует земельные правоотношения, определяет порядок и условия использования земель на территории муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области.

1.2. Правовое регулирование земельных отношений осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, законами Курской области, Уставом муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области, и настоящим Положением.

1.3. Положение определяет:

- порядок проведения продаж земельных участков их арендаторам или пользователям, являющимся собственниками расположенных на них объектов недвижимости;
- порядок проведения продаж земельных участков в процессе приватизации расположенных на них зданий, строений, сооружений и иных объектов, реализуемых в соответствии с утвержденной программой приватизации муниципального имущества;
- условия продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- условия аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности
- порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- порядок установления публичных сервитутов на территории муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области;
- порядок проведения общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута.

1.4. Продажа находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, осуществляется путем проведения торгов (конкурсов, аукционов).

В отдельных предусмотренных законодательством случаях предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

1.5. Проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляется Администрацией города Рыльска (далее по тексту – Администрация) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.6. Объектами купли-продажи являются земельные участки, на которых проведены работы по их формированию и государственному кадастровому учету, а также право аренды таких земельных участков.

1.7. Финансирование расходов, связанных с проведением работ по формированию земельных участков, являющихся предметом торгов, государственным кадастровым учетом таких земельных участков, организацией и проведением торгов осуществляется за счет средств бюджета МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области.

Раздел II. Порядок приобретения в собственность земельных участков их арендаторами или пользователями, являющимися собственниками расположенных на них объектов недвижимости

2.1. Право приобретения земельного участка в собственность по договору купли-продажи имеют:

- граждане и юридические лица - арендаторы земельных участков, являющиеся собственниками расположенных на них объектов недвижимости.

2.2. С целью приобретения земельного участка в собственность лица, указанные в пункте 2.1 настоящего Положения (далее - Покупатели), подают заявления в письменной форме на имя Главы города Рыльска Курской области о предоставлении земельного участка в собственность.

2.3. К заявлению о предоставлении земельного участка в собственность прилагаются следующие документы:

а) копии документов, удостоверяющих личность гражданина или подтверждающих государственную регистрацию юридического лица, заверенные в установленном порядке;

б) выписка из протокола заседания (решения) уполномоченного органа юридического лица о назначении на должность руководителя этого юридического лица, заверенная печатью юридического лица, или доверенность на право действовать от имени заявителя, оформленная в установленном порядке (в случае представления интересов заявителя другим лицом);

в) нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации права собственности или иного документа на здание, строение, сооружение, расположенное на оформляемом земельном участке (при наличии таких объектов), и нотариально заверенная копия документа о праве на земельный участок;

г) кадастровый паспорт земельного участка.

2.4. К заявлению о приобретении земельного участка в собственность, поступившего от юридического лица, образованного в форме хозяйственного товарищества или общества, кроме документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка, также прилагаются:

а) сведения о доле Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале;

б) решение уполномоченного органа соответствующего юридического лица о приобретении земельного участка в собственность.

2.5. При предоставлении Покупателем документов, не соответствующих требованиям настоящего Положения, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, Администрация возвращает представленные документы заявителю с обоснованием причин отказа в их приеме.

2.6. Заявление Покупателя, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации и настоящего Положения, рассматривается Администрацией, которая делает заключение о возможности приобретения в собственность заявленного земельного участка с указанием в нем сведений о наличии обременений и ограничений на его использование или предложений об установлении размера выкупаемого земельного участка, необходимого для эксплуатации расположенного на нем объекта недвижимости.

2.7. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.8. Оплата Покупателем стоимости земельного участка и налога на добавленную стоимость осуществляется одновременно в течение семи банковских дней с даты подписания договора.

2.9. Государственная регистрация перехода прав собственности на земельный участок по договору купли-продажи осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Раздел III. Порядок приобретения в собственность земельных участков в процессе приватизации расположенных на них зданий, строений, сооружений и иных объектов, реализуемых в соответствии с утвержденной программой приватизации муниципального имущества

3.1. Подготовку документов по продаже земельных участков в процессе приватизации объектов недвижимости, включаемых в ежегодный прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества, осуществляет Администрация.

3.2. После утверждения решением Рыльской городской Думы прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества Администрация осуществляет подготовку проекта границ для межевания земельного участка, на котором располагается приватизируемое здание, строение, сооружение в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

3.3. Администрация после завершения работ по оценке объекта недвижимости и земельного участка, на котором расположен этот объект:

а) оформляет проект постановления Администрации, в котором устанавливается начальная цена объекта недвижимости и цена земельного участка, выставляемого одновременно на торги (аукционы, конкурсы);

б) готовит информационное сообщение в средствах массовой информации о проведении торгов с необходимыми сведениями об объекте недвижимости и земельном участке согласно действующему законодательству.

3.4. Торги проводятся Администрацией при наличии не менее двух заявок в соответствии с утвержденными условиями проведения аукционов или конкурсов по продаже объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности.

3.5. Договор купли-продажи заключается Администрацией и победителем торгов в срок не позднее десяти дней с даты оформления протокола о результатах торгов. Приложением к договору является кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра), на котором расположен приобретенный объект недвижимости. Договор оформляется в четырех экземплярах.

3.6. Победитель торгов производит платежи за приобретаемые объект недвижимости и земельный участок. Оплата стоимости приобретаемого имущества и государственная регистрация перехода прав собственности на объект недвижимости и земельный участок, на котором он расположен, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Раздел IV. Условия продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

4.1. Оплата приобретаемого земельного участка может производиться единовременно или в рассрочку.

Срок рассрочки не может быть более чем один год. Порядок, сроки и размер платежей устанавливаются договором купли-продажи земельного участка. При этом платежи должны осуществляться равными долями не реже одного раза в квартал.

В случае единовременной оплаты земельного участка покупатель должен перечислить средства на соответствующий счет в срок не позднее 10 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи земельного участка.

4.2. Регистрация перехода права собственности на земельный участок допускается только после полной его оплаты и исполнения приобретателем всех существенных юридических условий.

Условия использования земельного участка с момента заключения (подписания) договора купли-продажи земельного участка и до перехода к покупателю права собственности на этот участок должны определяться договором.

В случае расторжения договора купли-продажи земельного участка по вине покупателя затраты, связанные с использованием земельного участка, возмещению не подлежат.

Затраты, связанные с регистрацией перехода права собственности на земельный участок, возлагаются договором на покупателя земельного участка.

4.3. Договор купли-продажи земельного участка должен предусматривать уплату поку-

пателем земельного участка неустойки за:

1) несвоевременное перечисление денежных средств за каждый день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства;

2) неисполнение или ненадлежащее исполнение других условий договора в размере 5 процентов от цены земельного участка по договору.

Уплата неустойки не освобождает покупателя земельного участка от исполнения обязательств по договору купли-продажи земельного участка.

4.4. Договор купли-продажи земельного участка может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон договора, в том числе в связи с неоплатой или неполной оплатой покупателем земельного участка.

4.5. В договор купли-продажи земельного участка наряду с другими условиями подлежат включению следующие сведения:

а) о государственной регистрации и (или) об идентификационном номере налогоплательщика (ИНН) – Покупателя земельного участка;

б) о земельном участке: местоположение, площадь, обременения, кадастровый номер, категория земель, разрешенное использование.

в) прилагается кадастровый паспорт земельного участка;

г) если договор купли-продажи заключается по результатам проведения конкурса, – об условиях конкурса, формах и сроках их исполнения, о порядке подтверждения исполнения условий конкурса, о порядке осуществления контроля за исполнением условий конкурса.

Раздел V. Условия аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

5.1. Решение о передаче в аренду земельных участков принимает Глава города Рыльска. Арендодателем земельных участков от имени муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области выступает Администрация города Рыльска.

5.2. Срок договора аренды земельного участка не может превышать максимального (предельного) срока, установленного законодательством Российской Федерации, а также срока, установленного договором аренды расположенного на земельном участке объекта недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Срок аренды устанавливается на основании постановления о предоставлении земельного участка в аренду или постановления о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

5.3. Договором аренды определяются условия использования арендатором земельного участка, которые должны соответствовать условиям, установленным законодательством Российской Федерации и законами Курской области, Уставу муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области, настоящему Положению, решениям Рыльской городской Думы и постановлениям Администрации города Рыльска.

5.4. Арендная плата перечисляется арендатором посредством платежных поручений ежеквартально в течение первого месяца текущего квартала или ежемесячно.

В течение пяти рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения арендатор направляет арендодателю его копию.

Договором аренды предусматривается, что в случае направления арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

5.5. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены – в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, сдавать арендованное имущество в субаренду.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

С момента возникновения на арендуемый земельный участок прав третьего лица (в том числе субарендатора) арендная плата определяется исходя из условий использования земельного участка этим лицом или исходя из его вида деятельности на данном земельном участке, но не менее размера арендной платы, определенного в соответствии с договором аренды до возникновения права третьего лица.

5.6. На арендатора земельного участка возлагаются расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему.

5.7. В договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, наряду с другими условиями подлежат включению следующие сведения:

а) о данных государственной регистрации и (или) об идентификационном номере налогоплательщика (ИНН) - арендатора земельного участка;

б) о земельном участке: местоположение, площадь, обременения, кадастровый номер, категория земель, разрешенное использование.

в) прилагается кадастровый паспорт земельного участка;

г) если договор аренды заключается на основании протокола о результатах конкурса, – об условиях конкурса, формах и сроках их исполнения, о порядке подтверждения исполнения условий конкурса, о порядке осуществления контроля за исполнением условий конкурса.

Раздел VI. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

6.1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд с целью размещения объектов допускается только по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Курской области.

6.2. Администрация выносит постановление об изъятии земельного участка для муниципальных нужд.

6.3. В постановлении Администрации об изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка (земельных участков) для муниципальных нужд должны содержаться сведения:

а) об изымаемом земельном участке: местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование, обременения;

б) о собственнике, землепользователе, землевладельце или арендаторе (правообладателе) изымаемого земельного участка, в том числе данные о государственной регистрации и (или) идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);

в) о цели изъятия;

г) об условиях изъятия земельного участка: срок изъятия, источник финансирования расходов, связанных с изъятием, порядок определения выкупной цены или подлежащих возмещению убытков, предоставление иного земельного участка взамен изымаемого.

6.4. Копия правового акта об изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для муниципальных нужд передается или направляется с уведомлением его правообладателю в течение 5 рабочих дней со дня принятия.

6.5. Администрация заключает с правообладателями изымаемых земельных участков соглашения о выкупной цене изымаемых земельных участков.

6.6. Расходы, необходимые для изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для нужд муниципального образования, утверждаются в бюджете МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области на соответствующий финансовый год.

6.7. Государственная регистрация перехода прав на земельные участки, изымаемые, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, обеспечивается Администрацией после окончания расчетов с правообладателями изымаемых земельных участков или одновременно с регистрацией прав на земельные участки, предоставляемые взамен изымаемых. В срок не позднее пяти рабочих дней со дня государственной регистрации бывших правообладателей земельных участков извещают в письменной форме о произведенной регистрации с указанием

ее даты.

Окончание расчетов с правообладателями изымаемых земельных участков подтверждается соответствующим актом.

Раздел VII. Порядок установления публичных сервитутов на территории муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области

7.1. Публичные сервитуты без изъятия земельных участков на территории муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области, устанавливаются Постановлением Администрации в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, проживающего на территории города Рыльска. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

7.3. Публичный сервитут может устанавливаться одновременно с принятием решения о предоставлении земельного участка либо в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или в безвозмездном срочном пользовании физических и юридических лиц.

Публичный сервитут устанавливается независимо от того, какой уполномоченный субъект (орган) принял решение о предоставлении земельного участка и когда оно было принято.

Публичные сервитуты устанавливаются в отношении земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

7.4. Представление или ходатайство об установлении публичного сервитута должны содержать следующие сведения:

а) о земельном участке, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут: местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование, обременения;

б) о собственнике, землепользователе, землевладельце земельного участка, в том числе идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), данные государственной регистрации юридического лица и государственной регистрации права на земельный участок.

Данные государственной регистрации юридического лица и государственной регистрации права на земельный участок представляются на основании выписки из соответствующего государственного реестра;

в) о цели установления публичного сервитута (содержание публичного сервитута) и обоснование необходимости его установления;

г) о предлагаемом сроке действия публичного сервитута;

д) о сфере действия публичного сервитута.

7.5. Ходатайство об установлении публичного сервитута подписывается руководителем юридического лица (руководителями юридических лиц) и (или) физическим лицом (физическими лицами) с указанием:

а) для физического лица - фамилии, имени, отчества, паспортных данных, местожительства;

б) для юридического лица - полного наименования, данных государственной регистрации и идентификационного номера налогоплательщика (ИНН).

7.6. В течение пяти рабочих дней со дня регистрации представления или ходатайства об установлении публичного сервитута собственнику, землепользователю или землевладельцу земельного участка направляется письменное извещение.

7.7. Решение об установлении публичного сервитута или об отказе в этом должно быть принято в течение трех месяцев со дня регистрации представления или ходатайства.

Решения об отказе в установлении публичного сервитута могут быть приняты в случаях, если:

а) установление публичного сервитута приведет к невозможности использования земельного участка;

- б) цель, для достижения которой предполагалось установить публичный сервитут, может быть достигнута другим способом, в том числе путем установления частного сервитута;
- в) не представлено достаточного обоснования необходимости установления публичного сервитута;
- г) публичный сервитут не соответствует правовому режиму использования земельного участка;
- д) отсутствует протокол общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута.

7.8. Правовой акт об установлении публичного сервитута должен содержать следующие сведения:

- а) о земельном участке, в отношении которого установлен публичный сервитут: местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование;
- б) о собственнике, землепользователе или землевладельце соответствующего земельного участка:
 - полное наименование юридического лица, данные его государственной регистрации, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
 - фамилия, имя, отчество физического лица, его паспортные данные и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
- в) о содержании публичного сервитута и сфере его действия, в том числе сведения о части земельного участка, который должен быть обособлен (обозначен), если это возможно, для осуществления заинтересованными лицами права ограниченного пользования земельным участком;
- г) о сроке действия публичного сервитута;
- д) об условиях установления публичного сервитута.

7.9. Копия правового акта об установлении публичного сервитута в течение пяти рабочих дней со дня принятия (издания) направляется правообладателю земельного участка, в отношении которого он был установлен.

7.10. В порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Администрация обеспечивает государственную регистрацию ограничения права на земельный участок в связи с установлением публичного сервитута и уведомляет правообладателя земельного участка, обремененного публичным сервитутом, о государственной регистрации ограничения права на земельный участок.

Правовой акт об установлении публичных сервитутов в течение 10 рабочих дней со дня государственной регистрации ограничения права на земельный участок подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

7.11. Правообладатель земельного участка, обремененного публичным сервитутом, вправе направить в орган, принявший решение о его установлении, заявление о прекращении публичного сервитута или об установлении соразмерной платы. Заявление должно быть рассмотрено в течение двух месяцев со дня его регистрации.

7.12. Лица, права которых ограничиваются публичным сервитутом, а также лица, заинтересованные в его установлении или прекращении, и их представители до принятия соответствующего решения имеют право знакомиться с материалами по вопросу установления или прекращения публичного сервитута, письменно давать необходимые разъяснения и заявлять о своем согласии или несогласии с установлением или прекращением публичного сервитута, а также присутствовать при обсуждении этих вопросов и принятии решений.

7.13. Финансирование расходов, связанных с установлением и прекращением публичных сервитутов, в том числе расходов, связанных с внесением изменений в кадастровую карту (план) земельного участка, с возмещением убытков правообладателю земельного участка, осуществляется соответственно за счет средств бюджета МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области.

Финансирование расходов, связанных с организацией и проведением общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута, осуществляется за счет средств инициатора (инициаторов) его установления, в том числе за счет лиц, направляющих ходатайство об установлении публичного сервитута.

Раздел VIII. Порядок проведения общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута

8.1. Организацию и проведение общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута обеспечивает инициатор его установления.

Общественные слушания проводятся до рассмотрения вопроса об установлении публичного сервитута.

8.2. На общественных слушаниях по установлению публичного сервитута обсуждаются и принимаются решения по следующим вопросам:

- а) цель установления публичного сервитута;
- б) срок действия публичного сервитута;
- в) условия установления публичного сервитута.

8.3. Участниками общественных слушаний по установлению публичного сервитута могут быть:

- лица, постоянно проживающие в муниципальном образовании, на территории которого расположен земельный участок или часть земельного участка, на котором будет действовать публичный сервитут, или их представители;

- представители коммерческих и некоммерческих организаций, на деятельности которых скажется установление публичного сервитута;

- правообладатели земельных участков, в отношении которых предлагается установить публичный сервитут, или их представители.

На общественных слушаниях с правом совещательного голоса присутствуют инициатор установления публичного сервитута или его представители.

8.4. Информация о проведении общественных слушаний по установлению публичного сервитута подлежит опубликованию (обнародованию) не позднее 30 календарных дней до их проведения.

Информация о результатах общественных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) не позднее 10 календарных дней со дня их проведения.

8.5. Информация о проведении общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута должна содержать сведения:

- а) о дате, времени и месте проведения общественных слушаний;
- б) об инициаторе установления публичного сервитута, в том числе его местонахождение и контактные телефоны;
- в) о земельном участке, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут;
- г) о правообладателе земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;
- д) о цели установления публичного сервитута (содержание публичного сервитута) и обоснование необходимости его установления;
- е) о предлагаемом сроке действия публичного сервитута;
- ж) о сфере действия публичного сервитута;
- з) о кандидатурах председателя, секретаря и членов счетной комиссии общественных слушаний;
- и) о порядке ознакомления с иной информацией.

8.6. Инициатор установления публичного сервитута вручает или направляет правообладателю земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут, уведомление о проведении общественных слушаний. Уведомление должно содержать сведения, предусмотренные пунктом 8.5 настоящего раздела.

8.7. Инициатор установления публичного сервитута обеспечивает регистрацию участников общественных слушаний и иных лиц, присутствующих на слушаниях, а также составляет списки желающих выступить.

Для ведения общественных слушаний из их участников избираются председатель, секретарь и счетная комиссия.

Общественные слушания открывает инициатор установления публичного сервитута либо его представитель, который докладывает существо вопроса и знакомит присутствующих

с поступившими предложениями.

В протоколе общественных слушаний по установлению публичного сервитута указываются дата и место их проведения, количество присутствующих, в том числе количество участников общественных слушаний, фамилия, имя, отчество председателя, секретаря и членов счетной комиссии, содержание выступлений, результаты голосования и принятые решения.

Решения принимаются большинством голосов от числа присутствующих участников общественных слушаний.

8.8. Протокол общественных слушаний составляется в двух экземплярах и подписывается председателем и секретарем в течение пяти рабочих дней со дня их проведения.

Неотъемлемой частью протокола являются списки участников общественных слушаний и иных лиц, присутствовавших на слушаниях. По желанию правообладателя земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут, к протоколу прилагаются его письменные предложения и замечания, в том числе расчет возможных убытков.

8.9. Один экземпляр протокола общественных слушаний об установлении публичного сервитута направляется инициатором его установления в Администрацию вместе с представлением или ходатайством либо с проектом правового акта об установлении публичного сервитута.

Копия протокола общественных слушаний вручается или направляется инициатором установления публичного сервитута правообладателю земельного участка в течение 10 рабочих дней со дня проведения общественных слушаний.