

Приложение к решению ____-й сессии
Симферопольского городского совета
____ созыва от _____ № _____

Приложение к решению 16-й сессии
Симферопольского городского совета
I созыва от 02.04.2015 № 225.

**Порядок управления и распоряжения земельными участками,
находящимися в муниципальной собственности
муниципального образования городской округ
Симферополь Республики Крым**

1. Общие положения

1.1. Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее - Порядок) регулирует отношения по управлению и распоряжению земельными участками на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым и осуществлению в связи с этим деятельности Симферопольского городского совета, Администрации города Симферополя Республики Крым (далее - Администрация) и ее отраслевых (функциональных) органов (структурных подразделений).

1.2. Порядок разработан на основании Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель», Закона Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», Закона Республики Крым от 15.09.2014 № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений», Закона Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», Закона Республики Крым от 23.11.2016 № 320-ЗРК/2016 «Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым и о внесении изменений в некоторые

законы Республики Крым», постановления Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 № 450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым», постановления Совета министров Республики Крым от 10.02.2015 № 41 «Об утверждении Порядка ведения очередности граждан на получение в собственность (аренду) земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым или муниципальной собственности», постановления Совета министров Республики Крым от 16.02.2015 № 44 «Об утверждении Порядка подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и проекта межевания территории», Устава муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

2. Полномочия Симферопольского городского совета и Администрации по управлению и распоряжению земельными участками муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым

2.1. Действие настоящего Порядка распространяется на правоотношения, связанные с управлением и распоряжением земельными участками на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, находящимися в муниципальной собственности.

2.2. Симферопольский городской совет в сфере управления и распоряжения земельными участками осуществляет следующие полномочия:

2.2.1. Определяет порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа Симферополь Республики Крым;

2.2.2. Устанавливает порядок определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков в установленном законом порядке;

2.2.3. Принимает решения об изменении, отмене актов в сфере земельных отношений, принятых Симферопольским городским советом до 21 марта 2014 года.

2.3. Администрация в сфере управления и распоряжения земельными участками осуществляет следующие полномочия:

2.3.1. Распоряжается земельными участками путем принятия соответствующих муниципальных правовых актов, заключения гражданско-правовых договоров и выполнения иных действий, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами, в процессе управления и распоряжения земельными участками, в том числе:

- обеспечивает образование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для различных нужд в установленном порядке;
- принимает решения о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- заключает договоры купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность, договоры аренды в случае предоставления земельного участка в аренду, договоры безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование, дополнительные соглашения о внесении изменений в указанные договоры;
- принимает решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- принимает решения о прекращении возникших ранее прав на земельные участки;
- заключает соглашения и принимает решения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности;
- заключает договоры мены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- принимает решения о размещении инженерных сооружений, имеющих государственное или местное значение, а также о предоставлении земельных участков в ограниченное пользование для иных общественно полезных целей;
- заключает соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности или в государственной собственности;
- принимает решения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;
- принимает решения об установлении видов разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городской округ Симферополь Республики Крым;
- обеспечивает формирование и ведение списков очередности граждан на получение в собственность (аренду) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, для индивидуального жилищного строительства, ведения дачного хозяйства, садоводства, а также для ведения личного подсобного хозяйства в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым;
- определяет порядок и осуществляет согласование границ земельных участков, смежных с землями муниципальной собственности;
- утверждает формы типовых договоров, соглашений, актов приема-передачи и иных документов, необходимых для реализации полномочий в соответствии с настоящим Порядком;

2.3.2. Выступает организатором аукционов по продаже земельных участков или прав на них, самостоятельно или через отраслевые (функциональные) органы (структурные подразделения) Администрации.

Организатором аукциона вправе выступить Администрация или ее отраслевой (функциональный) орган (структурное подразделение) Администрации города Симферополя Республики Крым, а также

специализированная организация, действующая на основании договора с Администрацией или отраслевым (функциональным) органом (структурным подразделением).

2.3.3. Принимает решение об утверждении перечня земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, подлежащих продаже на торгах, решение о проведении аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

2.3.4. Принимает решения о передаче земельных участков из муниципальной собственности в государственную собственность или федеральную собственность.

2.3.5. Осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Крым, муниципальными правовыми актами функции, связанные с реализацией полномочий, указанных в подпунктах 2.3.1 - 2.3.3 пункта 2.3 раздела 2.

2.3.6. При осуществлении полномочий, указанных в подпунктах 2.3.1-2.3.4 пункта 2.3 раздела 2, Администрация взаимодействует с Постоянным комитетом по вопросам архитектуры, градостроительства и земельных отношений Симферопольского городского совета в соответствии с утвержденным Положением о данном комитете.

2.3.7. Осуществляет иные полномочия, предусмотренные актами законодательства и муниципальными правовыми актами.

2.4. Администрация осуществляет свои полномочия в сфере управления и распоряжения земельными участками через муниципальное казенное учреждение департамент развития муниципальной собственности Администрация (далее – Департамент развития) – отраслевой (функциональный) орган Администрации, который осуществляет обеспечение реализации полномочий Администрации в сфере имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства.

2.5. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется Администрацией в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Республики Крым, Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, иными муниципальными нормативными правовыми актами и настоящим Порядком.

3. Общие вопросы предоставления земельных участков

3.1. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) постановления Администрации в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка

в собственность за плату;

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

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

3.2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

3.3. В отношении земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного жилого дома объекты недвижимого имущества, решения о предоставлении Администрацией не принимаются.

4. Особенности определения предельных размеров земельных участков

4.1. Предельные размеры земельных участков устанавливаются градостроительными регламентами, а также в порядке, предусмотренном законодательством Республики Крым.

4.2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в соответствии с установленными минимальными размерами, если иное не установлено действующей градостроительной документацией.

4.3. Образование земельных участков из земельных участков или земель, находящихся в муниципальной собственности, с целью их предоставления без проведения торгов больше предельного размера допускается, если это не противоречит градостроительной документации, не препятствует размещению объектов государственного или местного значения, не нарушает требований к границам улично-дорожной сети, а площади, превышающей предельный максимальный размер, недостаточно для образования другого земельного участка.

4.4. При наличии зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, определение местоположения границ таких земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Республики Крым, техническими регламентами, сводами правил.

4.5. Границы земельных участков, на которых расположены

многоквартирные жилые дома, устанавливаются исключительно на основании разработанной и утвержденной документации по планировке территории с соблюдением процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний.

5. Переход права на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, при переходе права собственности на здание, сооружение

5.1. При переходе права собственности на здание, сооружение, на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, в отношении которого до 21.03.2014 заключен договор аренды, к другому лицу право аренды по такому договору прекращается с даты государственной регистрации перехода права собственности.

5.2. При переходе права собственности на здание, сооружение, расположенное на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, в отношении которого после 21.03.2014 заключен договор аренды, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник с даты государственной регистрации перехода права собственности.

5.3. С даты государственной регистрации перехода права собственности на здание, сооружение в случае, указанном в пункте 5.2 раздела 5, к другому лицу переходят права и обязанности по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Ответственным по такому договору перед Администрацией становится новый собственник здания, сооружения.

Внесение изменений либо заключение нового договора аренды земельного участка в таком случае не требуется.

5.4. Не допускается отчуждение здания, строения, расположенного на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, без передачи прав и обязанностей по договору аренды такого земельного участка, заключенному после 21.03.2014.

5.5. При переходе права собственности на здание, сооружение и (или) помещений в них, расположенных на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, в отношении которого после 21.03.2014 заключен договор аренды, к нескольким лицам, к таким лицам переходят права и обязанности по договору аренды такого земельного участка.

Ответственными по такому договору перед Администрацией становятся новые собственники здания, сооружения.

Порядок оплаты арендной платы определяется собственниками здания, сооружения и (или) помещений в них самостоятельно путем заключения соглашений в соответствии с действующим законодательством.

Внесение изменений либо заключение нового договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в таком случае не требуется.

5.6. Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

5.7. Арендатор земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия Администрации при условии ее уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, перед Администрацией становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

5.8. Уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено в Администрацию в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом.

Если в случаях, установленных статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации, такое уведомление арендатором в разумный срок не направлено, арендодатель вправе предъявить к нему требования о возмещении возникших, в связи с этим убытков.

5.9. В случае, когда в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, содержится условие о порядке получения арендатором согласия арендодателя на передачу земельного участка в субаренду или распоряжение правом аренды иным способом, стороны должны руководствоваться данным условием договора.

6. Внесение изменений в заключенные и заключаемые договора в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

6.1. Гражданско-правовые договора, заключенные или заключаемые Администрацией в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, действуют с момента подписания таких договоров, если иное не предусмотрено договором.

6.2. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если иное не установлено договором.

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

6.4. Внесение изменений в проекты заключаемых гражданско-правовых договоров и дополнительных соглашений к ним оформляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации путем составления и согласования протокола разногласий.

6.5. Внесение изменений в заключенные договора в части изменения размера арендной платы осуществляется Администрацией в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, в связи с изменением:

- уровня инфляции и индексацией;
- кадастровой стоимости земельного участка;
- порядка расчета арендной платы;
- действующего законодательства Российской Федерации, Республики Крым и (или) муниципальных правовых актов.

6.6. Об изменении арендной платы Администрация уведомляет арендаторов в порядке, установленном соответствующими договорами.

Заместитель председателя
Симферопольского городского совета

А.Г. Мальцев

Начальник Департамента
развития муниципальной собственности
Администрации города Симферополя
Республики Крым

В.С. Паринов