РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

АЗОВСКИЙ РАЙОН

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

«АЛЕКСАНДРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ АЛЕКСАНДРОВСКОГО

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| «26» апреля 2013 года | № 27 | с. Александровка |

**Об утверждении Положения о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Александровского сельского поселения Азовского района.**

Руководствуясь Федеральным законом от 30 июня 2006г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощённом порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», вступлением в силу Федерального закона от 17 апреля 2006г. №53-ФЗ «О внесений изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации, Областного закона от 8 сентября 2006г. «О внесении изменений в областной закон «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», Федеральным законом от 6 октября 2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Собрание депутатов Александровского сельского поселения **РЕШИЛО:**

1. Утвердить Положение о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Александровского поселения Азовского района, согласно приложению.
2. Опубликовать настоящее Решение в газете «Приазовье».
3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Александровского

сельского поселения Н.Л.Хижняк

Приложение

 к Решению Собрания Депутатов

Александровского сельского поселения

 № 27 от «26» апреля 2013г.

 **ПОЛОЖЕНИЕ**

**о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Александровского сельского поселения Азовского района**

 Настоящее положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006г №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощённом порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», вступлением в силу Федерального закона от 17 апреля 2006г. №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации», Федеральный закон «О введение в действие Земельного кодекса РФ», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации, Областного закона от 8 сентября 2006г. «О внесении изменений в областной закон «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», Федеральным законом от 6 октября 2003г. №131–ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Областным законом «О порядке предоставления и передачи в собственность граждан земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства», Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Областным законом «О регулировании земельных отношений в Ростовской области».

 **1. Общие положения**

1.1. Земельные участки на территории Александровского сельского поселения Азовского района, в зависимости от целей использования и свойств земли предоставляются гражданам и юридическим лицам:

- для строительства;

- для целей, не связанных со строительством;

- под зданиями, строениями, сооружениями;

- для ведения сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства.

1.2. Земельные участки могут быть предоставлены в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование.

1.3. Не могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам земельные участки, не сформированные в установленном законодательством порядке.

1.4. Право собственности, постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, договоры аренды земельных участков, заключённые на срок более одного года, подлежат государственной регистрации в Азовском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ростовской области в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за счёт средств собственника, арендатора.

 **2. Предоставление земельных участков для**

 **строительства без предварительного согласования**

 **места размещения объектов**

2.1. Земельные участки для строительства без предварительного согласования места размещения объекта предоставляются в аренду или собственность исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со ст.33 Земельного кодекса РФ.

2.2. Земельные участки, предполагаемые для предоставления под строительство без предварительного согласования путём проведения торгов, определяются, в соответствии с утверждённым генеральным планом, иной градостроительной и землеустроительной документацией.

2.3. На торги могут быть выставлены только сформированные земельные участки.

2.4. Формирование земельного участка начинается с подготовки проекта его границ, который изготавливается по заявке администрации Александровского сельского поселения Азовского района землеустроительной организацией, и подлежит утверждению распоряжением Главы Александровского сельского поселения.

2.5. Администрация Александровского сельского поселения информирует население о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства путем опубликования соответствующего объявления в газете «Приазовье».

2.6. Распоряжение Главы Александровского сельского поселения об утверждении проекта границ земельного участка служит основанием для завершения работ по формированию земельного участка и включает в себя следующие мероприятия:

- установление границ земельного участка на местности с привлечением землеустроительной организации;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- постановка земельного участка на государственный кадастровый учет в Азовском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ростовской области.

2.7. Начальная стоимость земельного участка или годовой размер арендной платы за земельный участок, предоставляемый на торгах, определяется независимым оценщиком по заявке Администрации Александровского сельского поселения.

2.8. После формирования участка и определения его начальной стоимости Администрация Александровского сельского поселения публикует в газете «Приазовье» объявление о проведении торгов, в котором указывается:

а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;

б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;

в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;

г) наименование и реквизиты документа, который содержит решение о проведении торгов;

д) наименование организатора торгов;

е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, дата и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, предоставляемых претендентами для участия в торгах;

з) условия торгов (конкурса);

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

м) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит с отсрочкой платежа, а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

2.9. Извещение об отказе в проведении торгов публикуется не позднее 5 дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

2.10. Торги (конкурс, аукцион) по продаже сформированного земельного участка в собственность или продаже права на заключение договора аренды земельного участка проводятся Администрацией Александровского сельского поселения Азовского района не ранее чем через один месяц после опубликования объявления о проведении торгов в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года № 808 «Об организации и поведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

2.11. Результат торгов оформляется протоколом, который является основанием для заключения с победителем договора купли-продажи или аренды земельного участка. Информация о результатах торгов публикуется в газете «Приазовье» в месячный срок со дня заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

2.12. В случае признания торгов несостоявшимися Администрация Александровского сельского поселения вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия. Администрация Александровского сельского поселения может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить «шаг аукциона» не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

2.13. В случае если имеется только одна заявка физического лица или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка на праве аренды для строительства, Главой Александровского сельского поселения может быть принято решение о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с п.п.3 п.4. ст.30 Земельного кодекса РФ.

2.14. Постановление Администрации Александровского сельского поселения о предоставлении земельного участка для строительства без проведения торгов (конкурсов, аукционов) или протокол о результатах торгов является основанием для заключения договора аренды земельного участка, подлежащего государственной регистрации, при передаче этого участка в аренду.

**3. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством**

3.1. Предоставление гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии со ст. 34 Земельного кодекса РФ.

3.2. Граждане и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков в собственность или аренду для целей, не связанных со строительством, подают соответствующее заявление на имя Главы Александровского сельского поселения. В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

3.3. Заявление поступает на рассмотрение Главы Александровского сельского поселения, после чего в месячный срок землеустроительная организация изготавливает схему границ испрашиваемо земельного участка и обеспечивает его постановку на предварительный кадастровый учет.

3.4. Схема границ земельного участка утверждается распоряжением Главы Александровского сельского поселения и служит основанием для подготовки и публикации в газете «Приазовье» извещения о наличии свободного земельного участка с указанием цели его использования.

3.5. В случае, если в течение одного месяца со дня опубликования объявления поступила одна заявка на приобретение земельного участка для целей, не связанных со строительством, Администрация Александровского сельского поселения готовит проект постановления о предоставлении земельного участка в аренду единственному лицу, подавшему заявку. Постановление Администрации Александровского сельского поселения издается только после формирования земельного участка в порядке, установленном законодательством за счет средств заявителя.

В случае если в течение одного месяца со дня опубликования объявления поступило две и более заявки, Администрация Александровского сельского поселения принимает решение о проведении торгов по заключению договора аренды на испрашиваемый земельный участок. Торги проводятся по правилам, установленным Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002г. № 808.

1. **Предоставление гражданам, юридическим лицам земельных участков,** **на которых расположены здания, строения, сооружения**

4.1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, приобретают права на земельные участки под этими зданиями, строениями, сооружениями в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Исключительное право на приватизацию земельных участков или на приобретение права аренды земельных участков имеют собственники зданий, строений, сооружений, на них расположенных.

4.3. Гражданин или юридическое лицо, являющееся собственником здания, строения, сооружения, обращается с заявлением на имя Главы Александровского сельского поселения о предоставлении земельного участка.

 В заявлении указывается:

- предполагаемые размеры и местоположение участка;

- испрашиваемое право на земельный участок.

 К заявлению прилагаются:

- копии учредительных документов или копия паспорта ( для гражданина);

- документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости, расположенный на земельном участке;

- кадастровый план земельного участка.

4.4. Заявление поступает на рассмотрение Главы Александровского сельского поселения, который ставит свою резолюцию об изготовлении проекта постановления о предоставлении его в собственность за плату или бесплатно в соответствии с п.2 ст.28 Земельного кодекса, в аренду, а в случаях, указанных в п. ст.20 Земельного кодекса РФ на праве постоянного (бессрочного) пользования.

4.5. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка, собственник здания, строения, обращается в землеустроительную организацию, с целью изготовления проекта границ и определения размеров земельного участка с учетом площади земельного участка, необходимой для обслуживания объекта недвижимости в соответствии с требованиями земельного градостроительного законодательства. На основании проекта границ земельного участка за счет собственника здания, строения, сооружения, землеустроительная организация устанавливает границы земельного участка на местности. Азовский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ростовской области обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

4.6. Администрация Александровского сельского поселения в месячный срок со дня предоставления кадастрового плана обеспечивает подготовку и подписание Главой Александровского сельского поселения постановления о предоставлении земельного участка заявителю.

После подписания Главой Александровского сельского поселения постановления о предоставлении участка в аренду Администрация Александровского сельского поселения готовит договор аренды земельного участка в установленном порядке.

4.7. При переходе права собственности на здания, строения, сооружения, 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 (кроме землепользователей, указанных в п.1ст.20 Земельного кодекса РФ). 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. При переоформлении прав на вышеуказанные земельные участки заявитель к обращению о переоформлении прав прилагает данные Муниципального предприятия технической инвентаризации об общей площади объекта недвижимости, документ, подтверждающий переход права на объект недвижимости, а также кадастровую карту (план) земельного участка. Требование предоставления других документов не допускается. Основанием для переоформления прав на вышеуказанные земельные участки является постановление Администрации Александровского сельского поселения.

4.8. Собственник здания, строения, сооружения, расположенного на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством.

 Отчуждение здания, строения, сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащего одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев.

 1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре с частью земельного участка;

 2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящего на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса РФ.

 Отчуждение здания, строения, сооружения, находящегося на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

 Не допускается отчуждение земельного участка без отчуждения находящего на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

 Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящихся на земельном участке, принадлежащим 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.

4.9. Предоставление земельных участков под объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности и переданными в аренду, осуществляется в порядке, установленном настоящим разделом на срок, не превышающий срок аренды объекта недвижимости.

4.10. Для продления срока договора аренды заявитель обращается с соответствующим заявлением на имя Главы Александровского сельского поселения. К заявлению прилагается предыдущий (истекающий или истекший) договор аренды земельного участка. Заявление о продлении срока аренды является основанием для подготовки постановления Администрации Александровского сельского поселения о переоформлении договора аренды и для заключения договора аренды земельного участка на новый срок.

4.11. Договор аренды земельного участка может быть продлен на тот же срок при условии отсутствия задолженности по арендной плате за землю. Если раннее заявителем-арендатором не проводилось межевание земель, заявитель обеспечивает его проведение, а также постановку земельного участка на государственный кадастровый учет до подготовки постановления о переоформлении договора аренды земельного участка.

1. **Предоставление земельных участков**

**из земель сельскохозяйственного назначения**

5.1. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения производится в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Областным законом «О регулировании земельных отношений в Ростовской области».

5.2. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду.

5.3. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в зависимости от разрешенного использования составляет:

- пашни – пять лет;

- сенокосов и пастбищ – один год;

- многолетних насаждений – двадцать лет.

*Максимальный срок аренды земельного участка* сельскохозяйственного назначения – 49 лет.

5.4. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, установленных п.п.5.7., 5.8. , 5.9. настоящего Положения

5.5. Земельный участок сельскохозяйственного назначения предоставляется в собственность в порядке, установленном пунктом 2.1 настоящего Положения.

5.6. Земельный участок сельскохозяйственного назначения предоставляется в аренду в порядке, установленном разделом 3 настоящего Положения.

5.7. Земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен арендатором в собственность по цене, составляющей 15 процентов его кадастровой стоимости, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды, при условии надлежащего использования этого земельного участка.

5.7.1. Для приобретения земельного участка в собственность, арендатор обращается с соответствующим заявлением на имя Главы Александровского сельского поселения.

5.7.2. Для принятия решения о продаже земельного участка, арендатор должен предоставить в администрацию Александровского сельского поселения:

- кадастровый план земельного участка состоящий из разделов В.1 – В.6;

- копии учредительных документов или копию паспорта (для гражданина);

- договор аренды земельного участка.

При необходимости предоставления дополнительных сведений, администрация Александровского сельского поселения письменно запрашивает их у арендатора.

5.7.3. В 7- дневный срок с момента регистрации заявления арендатора, администрация Александровского сельского поселения готовит постановление Администрации Александровского сельского поселения о продаже земельного участка или об отказе в продаже земельного участка.

Основанием для отказа в продаже земельного участка может быть отсутствие документов, указанных в п.5.7.2. настоящего Положения. Отказ в продаже земельного участка может быть обжалован арендатором в судебном порядке.

5.7.4. Основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка является Постановление Администрации Александровского сельского поселения о предоставлении земельного участка в собственность за плату. Договор купли-продажи заключается в течение пяти рабочих дней со дня подписания постановления Администрации Александровского сельского поселения о продаже земельного участка и подлежит регистрации в Азовском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ростовской области в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за счет покупателя земельного участка.

5.8. Сельскохозяйственные организации и граждане, осуществляющие свою деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, могут приобрести в собственность за плату земельные участки сельскохозяйственных угодий, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, по цене в размере 15 процентов кадастровой стоимости, указанных сельскохозяйственных угодий.

При этом для оформления договора купли-продажи земельных участков, необходимо обратиться с заявлением на имя Главы Александровского сельского поселения, к которому приложить:

\_ кадастровый план земельного участка, состоящий из разделов В.1 – В.6;

- копии учредительных документов или копия паспорта (для гражданина);

- документ, подтверждающий права землепользователя на земельный участок (постановление о предоставлении земельного участка, свидетельство о праве, государственный акт);

Договор купли-продажи оформляется на основании Постановления Администрации Александровского сельского поселения о предоставлении земельного участка в собственность за плату в течение 7 дней со дня поступления заявления с соответствующими документами.

5.9. Земельные участки без проведения торгов могут передаваться в аренду религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные на праве аренды религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, гражданам для сенокошения и выпаса скота, в собственность не предоставляются.

5.10. Особенности предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства установлены ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

**6. Заключительные положения**

6.1. Настоящее Положение вступает в силу в порядке, установленном решением Собрания депутатов Александровского сельского поселения о его утверждении.

6.2. В случае изменения земельного законодательства после утверждения настоящего Положения, оно действует в части, не противоречащей действующему законодательству.

Глава Александровского

сельского поселения Н.Л.Хижняк