|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | | | | | | | | | | | **СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**  **ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОКТЯБРЬСКОЕ**  **Октябрьского района**  **Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**  **РЕШЕНИЕ** | | | | | | | | | | | « | 28 | » | декабря | 20 | 009 | г. |  | № | 69 | | п.г.т. Октябрьское | | | | | | | | | |   Об утверждении Положения об  аренде земельных участков и арендных  отношений на территории муниципального  образования городское поселение Октябрьское      В соответствии с [Земельным кодекс](http://base.garant.ru/12124624.htm#0)ом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Закона Ханты-Мансийского автономного округа от 03.05.2000г. № 26-03 «О регулировании отдельных земельных отношении в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре», [Уставом](http://base.garant.ru/27320130.htm#0) муниципального образования городского поселения Октябрьское, Совет депутатов городского поселения Октябрьское РЕШИЛ:    1. Утвердить Положение об аренде земельных участков и арендных отношений на территории муниципального образования городское поселение Октябрьское согласно приложению.  2. Решение вступает в силу с момента его официального опубликования.  3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию по экономике и природопользованию (Дорошенко Ф.Ф.)  Глава городского  поселения Октябрьское П.К. Кашапов |
|  |
|  |
|  |

Приложение

к решению Совета депутатов

городского поселения Октябрьское

от «28» декабря 2009 г. № 69

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**об аренде земельных участков и арендных отношений на территории**

**муниципального образования городское поселение Октябрьское**

**1. Общие положения**

1.1. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Закона Ханты-Мансийского автономного округа от 03.05.2000 г. № 26-ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношении в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре», Уставом муниципального образования городское поселение Октябрьское.

1.2. Настоящее Положение определяет условия использования земельных участков на праве аренды и порядок осуществления контроля за использованием арендуемых земель на территории муниципального образования городское поселение Октябрьское.

1.3. До разграничения государственной собственности на землю объектами права аренды, на которые распространяется настоящее Положение, являются земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, расположенные в границах муниципального образования городское поселение Октябрьское, за исключением тех, которые в соответствии с действующим законодательством должны предоставляться на праве собственности, постоянного (бессрочного) и безвозмездного срочного пользования (далее по тексту – земельные участки).

1.4. Арендодателем земельных участков от имени муниципального образования городское поселение Октябрьское выступает администрация городского поселения Октябрьское (далее по тексту – Арендодатель).

1.5. Арендатором земельных участков может выступать любое юридическое или физическое лицо, в том числе, иностранные граждане и лица без гражданства, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами Российской Федерации.

1.6. В случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, возможно заключение договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

1.7. Решением о предоставлении земельных участков на праве аренды является постановление администрации городского поселения Октябрьское, на основании которого заключается договор аренды земельного участка. Передача земельных участков закрепляется актом - приема передачи.

1.8. Земельные участки на праве аренды, в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178–ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», предоставляются на срок не более 49 лет.

1.9. По истечении срока аренды земельного участка его Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

1.10. Предельные нормативы (максимальные и минимальные размеры) предоставляемых гражданам земельных участков, устанавливаются Законом Ханты-Мансийского автономного округа от 03.05.2000 г. № 26 – ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», решением Думы Октябрьского района.

1.11. Для обслуживания зданий, строений, сооружений земельные участки предоставляются в соответствии с решением Совета депутатов городского поселения Октябрьское от 28.10.2009 № 49.

1.12. Для установки и обслуживания временных сооружений (металлических гаражей, киосков, павильонов, пунктов технического обслуживания автомобилей и т.п.), для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, животноводства, сенокошения и выпаса скота земельные участки предоставляются в соответствии с решением Совета депутатов городского поселения Октябрьское от 28.10.2009 № 49.

1.13. В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

1.14. При востребовании одного земельного участка несколькими лицами, данный земельный участок предоставляется в аренду на конкурсной основе, либо с аукциона, в соответствии с действующим законодательством РФ и решением Совета депутатов городского поселения Октябрьское от 31.10.2007 № 217.

1.15. При переходе права собственности на объект недвижимости к другому лицу, право пользования земельным участком, необходимым для обслуживания объекта недвижимости, переходит в порядке, установленном Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации.

1.16. Собственники зданий, строений, сооружений, а также лица, имеющие имущественные права в отношении объектов недвижимости, являющихся муниципальной собственностью (арендаторы, доверительные управляющие и т.п.), обязаны в десятидневный срок приступить к оформлению нового договора аренды на использование земельного участка, необходимого для обслуживания объектов недвижимости.

1.17. При разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости, право на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняется за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течении трех лет. Администрация городского поселения Октябрьское вправе продлить этот срок.

1.18. Моментом начала оформления договора аренды считается день подачи заявления будущим Арендатором в администрацию городского поселения Октябрьское.

1.19. В администрации городского поселения Октябрьское, уполномоченным на оформление договоров аренды, в соответствии с постановлением администрации городского поселения Октябрьское, является отдел по управлению муниципальной собственностью и земельными ресурсами.

1.20. Право аренды на земельный участок прекращается с момента выхода постановления администрации городского поселения Октябрьское о прекращении права на основании заявления Арендатора, при договоре аренды не прошедшем государственную регистрацию, и с момента регистрации Соглашения о расторжении договора аренды в Октябрьском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов, при договоре, прошедшем государственную регистрацию, а также на основаниях, согласно Гражданского и Земельного законодательства Российской Федерации.

1.21. Пользование земельным участком кем-либо без надлежащего оформления документов не допускается.

1.22. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, пользователям, владельцам, арендаторам без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

1.23. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством РФ.

**2. Договор аренды**

2.1. Основным документом, регулирующим отношения между Арендодателем и Арендатором, является договор аренды земельного участка, заключенный ими на основании постановления администрации городского поселения Октябрьское о предоставлении земельного участка в аренду.

2.2. Обязательным приложением к договору аренды земельного участка является кадастровый план земельного участка, который выдается Территориальным отделом по Октябрьскому району Управления Роснедвижимости по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра и акт приема - передачи земельного участка.

2.3. Договор аренды земельного участка составляется в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, а в случае обязательности государственной регистрации договора в трех экземплярах – по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для предоставления в Октябрьский отдел Управления Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов.

2.4. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Октябрьском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкому автономных округов. Бремя расходов по осуществлению государственной регистрации договора аренды возлагается на Арендатора.

2.5. Изменения, дополнения договора аренды земельного участка оформляются дополнительным Соглашением в письменной форма.

2.6. Срок действия договора аренды земельного участка может быть продлен на определенный срок по инициативе Арендатора путем направления Арендодателю заявления за один месяц до истечения срока действия договора аренды и подписания Соглашения о продлении срока действия договора аренды по Соглашению с администрацией городского поселения Октябрьское.

2.7. По истечении срока действия договора аренды земельного участка, в случае, если Арендатор продолжает пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

2.8. В случаях нарушения гражданского и земельного законодательства РФ и условий договора аренды земельного участка Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора аренды, заключенного на срок не более пяти лет, путем направления письменного уведомления с предупреждением Арендатора за один месяц.

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

2.9. В случае заключения договора аренды земельного участка с юридическими или физическими лицами, арендующими нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды земельного участка в случае расторжения договора аренды нежилых помещений с момента прекращения использования последних.

2.10. При расторжении или прекращении действия договора аренды земельного участка, земельный участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

2.11. Арендатор 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 уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока аренды земельного участка без согласия Арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый Арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

На субарендаторов распространяются все права и обязанности арендаторов земельных участков, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

**3. Арендная плата**

3.1. Арендная плата за использование земельного участка начисляется Арендатору с момента:

- государственной регистрации договора аренды земельного участка, если договор заключается на срок более одного года, если менее года, то с момента подписания;

- заключения договора аренды нежилых помещений, являющихся объектами муниципальной собственности.

3.2. Размер арендной платы определяется договором аренды в соответствии со сроком аренды, площадью, целевым назначением использования земельного участка и ставкой арендной платы, утвержденной решением Думы Октябрьского района.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями до 1–го числа начала следующего квартала, а за четвертый квартал не позднее 25 декабря текущего года. Копии платежных поручений после оплаты необходимо предоставлять в отдел по управлению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации городского поселения Октябрьское.

3.4. Ставки арендной платы могут изменяться в одностороннем порядке без согласования с Арендатором не чаще одного раза в год путем корректировки ставок арендной платы за использование земельного участка с учетом индекса инфляции на текущий год, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5. При заключении договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата рассчитывается на каждого из них пропорционально принадлежащей ему доли в праве на строение, расположенное на арендуемом земельном участке, если иное не установлено договором аренды.

3.6. При переходе в течение года права пользования земельным участком от одного плательщика к другому, арендная плата исчисляется и предъявляется к уплате прежнему арендатору с 01 января этого года до месяца, в котором он утратил право на земельный участок (включая этот месяц), а новому – начиная с месяца, следующего за месяцем возникновения права на земельный участок.

3.7. Не использование земельного участка после заключения договора аренды не является основанием для освобождения Арендатора от уплаты арендной платы или для возврата суммы, уплаченной Арендатором в качестве арендной платы по договору аренды земельного участка.

3.8. В случае просрочки внесения арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (пени) на каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на момент заключения договора аренды земельного участка, от суммы платежей за истекший расчетный период.

3.9. В случае изменения ставок арендной платы Арендодатель в течении одного месяца со дня официального опубликования решения Думы Октябрьского района об изменении ставок арендной платы составляет новый расчет арендной платы и оформляет дополнительным Соглашением.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, Арендодатель оставляет за собой право обращения в суд для принудительного взыскания арендной платы.

3.11. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок. При этом Арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

**4. Заключительные положения**

4.1. Споры, возникающие при реализации договора аренды земельного участка, разрешаются путем переговоров, при невозможности достижения согласия – в судебном порядке.

4.2. Иное, не предусмотренное настоящим Положением, регулируется действующим законодательством РФ.