



**ДОНЕЦКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**
(первый созыв)

Р Е Ш Е Н И Е

04.07.2024

г. Донецк

№ 1/32-1

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА
ПРИВЕДЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ДОНЕЦК ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ
РЕСПУБЛИКИ В СООТВЕТСТВИЕ С ТРЕБОВАНИЯМИ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», Законом Донецкой Народной Республики от 30.06.2023 № 459-ПНС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Донецкой Народной Республики в переходный период», руководствуясь Уставом муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, принятым решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 09.11.2023 № 1/5-1, с изменениями, Регламентом Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва, утвержденным решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 16.11.2023 № 1/6-1, с изменениями, Донецкий городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок приведения договоров аренды земельных

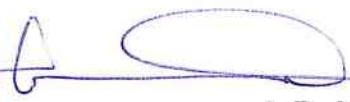
участков на территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (прилагается).

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в сетевом издании Государственной информационной системе нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики gisnra-dnr.ru и обнародованию на официальном сайте муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики donetsk.gosuslugi.ru.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования и действует до 01.01.2025.

Глава муниципального образования
городского округа Донецк
Донецкой Народной Республики




А.В. Кулемзин

Председатель
Донецкого городского совета
Донецкой Народной Республики




Ю.Д. Атаманов

УТВЕРЖДЕН

решением

Донецкого городского совета

Донецкой Народной Республики

от 04.07.2024 № I/32-1

ПОРЯДОК

приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

1. Настоящий Порядок приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – Порядок) разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Донецкой Народной Республики от 30.06.2023 № 459-ПНС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Донецкой Народной Республики в переходный период».
2. Порядок регулирует процедуру приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики (далее - городской округ Донецк) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
3. Действие Порядка распространяется на заключенные до вступления в силу Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Донецкой Народной Республики» договоры аренды (субаренды) земельных участков, расположенных на территории городского округа Донецк, между органами местного самоуправления Украины или органами, осуществлявшими на момент заключения таких договоров полномочия органов местного самоуправления Донецкой Народной Республики, и всеми субъектами земельных отношений, срок действия которых не истек (далее – Договор аренды земельного участка).
4. Приведение Договора аренды земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации осуществляется на основании заявления Арендатора о внесении изменений в Договор аренды земельного участка с целью приведения его в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – заявление), которое подается в Администрацию городского округа Донецк Донецкой Народной Республики по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку.
Полномочия по приему и регистрации заявлений возлагаются на Департамент земельных отношений администрации городского округа Донецк.

Заявитель обязан лично обратиться в Департамент земельных отношений администрации городского округа Донецк не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора аренды земельного участка.

5. К заявлению Арендатор прилагает копии следующих документов:

5.1. Договора аренды земельного участка со всеми приложениями и дополнительными соглашениями.

5.2. Справки о кадастровой стоимости земельного участка.

5.3. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию права на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке.

5.4. Акта уполномоченного на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении соответствия видов разрешенного использования земельного участка (целевого назначения, функционального использования).

5.5. Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) или Выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

5.6. Документов, подтверждающих внесение арендной платы по Договору аренды земельного участка с 01.01.2023.

5.7. Устава (для юридических лиц).

5.8. Паспорта гражданина Российской Федерации (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей).

5.9. Документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя (если заявление подается представителем заявителя), оформленного в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. В рамках рассмотрения заявления Департамент земельных отношений администрации городского округа Донецк запрашивает Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию права на объект недвижимости - земельный участок.

7. Срок рассмотрения заявления не должен превышать 25 рабочих дней с даты его получения.

8. По результатам рассмотрения заявления принимается постановление Администрации городского округа Донецк Донецкой Народной Республики о

приведении Договора аренды земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее - Постановление) либо направляется мотивированный отказ.

9. Постановление должно содержать:

9.1. Сведения об Арендаторе: наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество гражданина, в том числе гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем.

9.2. Местоположение и площадь земельного участка.

9.3. Вид разрешенного использования земельного участка.

9.4. Кадастровый номер земельного участка.

9.5. Срок Договора аренды земельного участка.

9.6. Размер арендной платы.

10. Срок Договора аренды земельного участка указывается в Постановлении с учетом минимального и максимального сроков договоров аренды земельных участков, установленных статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, с даты принятия Постановления, но не более срока действия Договора.

11. Размер арендной платы за земельный участок определяется с учетом ставок арендной платы для земель, государственная собственность на которые разграничена и находящихся в муниципальной собственности, в установленном законодательством Донецкой Народной Республики порядке.

До разграничения государственной собственности на земельные участки размер арендной платы за земельный участок определяется с учетом ставок арендной платы для земель, находящихся в государственной собственности, в установленном законодательством Донецкой Народной Республики порядке.

12. Приведение Договора аренды земельного участка, находящегося в границах береговой полосы водного объекта, а также иными земельными участками, находящимися в природоохранной зоне, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, осуществляется согласно требованиям части 4 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

13. Постановление является основанием для заключения дополнительного соглашения о внесении изменений в Договор аренды земельного участка (далее – Дополнительное соглашение) по форме согласно приложению 2 к настоящему Порядку.

14. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

15. Подача заявления с нарушением требований пункта 5 настоящего Порядка является основанием для возврата заявления без рассмотрения. В таком случае, Департамент земельных отношений администрации городского округа Донецк в течение трех рабочих дней со дня поступления заявления возвращает это заявление заявителю. При этом в письме должны быть указаны причины возврата заявления.

16. Основанием для отказа в приведении Договора аренды земельного участка в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации является случай, когда земельный участок не подлежит сдаче в аренду юридическому или физическому лицу в связи с законодательным запретом согласно федеральному законодательству. В таком случае, Администрация городского округа Донецк Донецкой Народной Республики готовит мотивированный отказ заявителю в виде письма, в котором указывает причины отказа в приведении Договора аренды земельного участка в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации.

17. Досудебное (внесудебное) обжалование заявителем решений и действий (бездействия) органа (его должностных лиц) по приведению Договора аренды земельного участка в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

18. Споры, возникающие при приведении Договора аренды земельного участка в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации (заключении Дополнительного соглашения) рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложение 1
к Порядку приведения договоров аренды
земельных участков на территории
муниципального образования городской округ
Донецк Донецкой Народной Республики в
соответствие с требованиями законодательства
Российской Федерации
(пункт 4)

Главе муниципального образования городского
округа Донецк Донецкой Народной Республики

(полное наименование организации и организационно-правовой

формы юридического лица)

(Ф.И.О. руководителя или

ного уполномоченного представителя юридического лица, ИП или
физического лица)

(реквизиты документа, удостоверяющего личность)

(ОГРН)/(ИНН)

(адрес места регистрации)

Телефон: _____

Заявление

Между _____ и _____
(Арендодатель)

(Арендатор)

заключен договор аренды земельного участка для _____

_____ ,
расположенного по адресу: _____ ,
зарегистрированный в _____ .

(запись о Государственной регистрации)

В соответствии с частью 11 статьи 3 Закона Донецкой Народной Республики от 30.06.2023 № 459-ПНС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Донецкой Народной Республики в переходный период» прошу внести изменения в вышеуказанный договор аренды земельного участка.

На земельном участке находятся/отсутствуют объекты недвижимости, находящиеся в собственности. (нужное подчеркнуть)

Даю(ем) согласие на обработку моих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящим заявлением также подтверждаю(ем), что сведения, указанные в настоящем заявлении, на дату представления заявления достоверны.

К заявлению прилагаю(ем) следующие документы: _____

Заявитель: _____

(Ф.И.О., должность представителя юридического лица; Ф.И.О.
индивидуального предпринимателя; Ф.И.О. физического лица)

_____ (подпись)

« ____ » _____ 20 ____ г.

М.П.

Приложение 2
к Порядку приведения договоров аренды
земельных участков на территории
муниципального образования городской
округ Донецк Донецкой Народной
Республики в соответствии с
требованиями законодательства
Российской Федерации
(пункт 13)

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка

г. Донецк

«__» _____ г.

Арендодатель – Администрация городского округа Донецк Донецкой Народной Республики, в лице Главы муниципального образования городского округа Донецк Донецкой Народной Республики _____, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, принятого решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 09.11.2023 № 1/5-1, Положения об Администрации городского округа Донецк Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 16.11.2023 № 1/6-3, с одной стороны, и

Арендатор – _____, с другой стороны, при одновременном упоминании именуемые **Стороны**, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от _____, зарегистрированному _____ (далее - Договор) о следующем:

1. На основании Постановления Администрации городского округа Донецк Донецкой Народной Республики от _____ № _____ «О _____», руководствуясь частями 5, 6 статьи 60 Закона Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», частью 11 статьи 3 Закона Донецкой Народной Республики от 30.06.2023 № 459-ПНС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Донецкой Народной Республики в переходный период», Порядком приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, утвержденным решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от _____ № ___, с целью приведения Договора в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации, Стороны пришли к соглашению внести изменения в Договор и изложить его в следующей редакции:

« Договор аренды земельного участка

Арендодатель – Администрация городского округа Донецк Донецкой Народной Республики, в лице Главы муниципального образования городского округа Донецк Донецкой Народной Республики _____, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, принятого решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 09.11.2023 № 1/5-1, Положения об Администрации городского округа Донецк Донецкой Народной

Республики, утвержденного решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 16.11.2023 № I/6-3, с одной стороны, и

Арендатор – _____, с другой стороны, при одновременном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из земель (указать категорию земель) общей площадью _____ га, имеющий адресные ориентиры: _____, предоставляемый в аренду для (указать вид разрешенного использования).

Границы арендуемого участка указаны на плане (схеме) границ земельного участка, приложенном к договору аренды земельного участка от _____, зарегистрированному _____.

Кадастровый номер земельного участка: _____ (согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от _____ № _____).

Передача земельного участка осуществляется по акту приема-передачи.

1.2. На участке расположен/не расположен объект недвижимости.
(нужное подчеркнуть)

Объект недвижимости _____, находящийся в собственности Арендатора, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «__» _____ г. № __ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «__» _____ г. № __).

2. Арендная плата

2.1. Размер ежемесячной платы за арендованный земельный участок составляет _____ руб. _____ коп. (сумма прописью) в год.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями на протяжении 30 календарных дней, следующих за последним календарным днем отчетного месяца, на реквизиты получателя: _____.

2.3. Размер арендной платы подлежит изменению с учетом корректировки индекса инфляции, установленного законодательством Донецкой Народной Республики. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляются самостоятельно без заключения дополнительных соглашений к Договору.

2.4. В случае передачи арендуемого земельного участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

2.5. В случае невнесения арендной платы в сроки, определенные настоящим Договором, взыскивается пеня в размере 0,05% от суммы невнесенной в срок платы за каждый день просрочки.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать в установленном порядке земельный участок в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.2. С согласия Арендодателя сдавать арендуемый земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

3.1.3. По истечении срока Договора аренды земельного участка использовать преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, с учетом требований земельного, экологического, природоохранного и градостроительного законодательства Российской Федерации, правил благоустройства и санитарного содержания территории.

3.2.2. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные настоящим Договором.

3.2.3. Не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на земельном участке.

3.2.4. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на участок по их требованию.

3.2.6. Обеспечить в установленном законом порядке государственную регистрацию настоящего Договора, а также всех заключенных в последующем дополнительных соглашений к нему в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора либо соглашений, в том числе нести расходы, необходимые для осуществления регистрации, и предоставить соответствующую Выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

3.2.7. При прекращении Договора передать земельный участок Арендодателю в состоянии не худшем по сравнению с тем, в котором он получил его в аренду, пригодном к использованию по целевому назначению.

3.2.8. Выполнять установленные в отношении объекта аренды ограничения в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2.9. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством Российской Федерации.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль использования и охраны земель Арендатором.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. Требовать досрочного прекращения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, невнесении арендной платы более чем за 6 (шесть) месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору, нарушения других условий Договора.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок после государственной регистрации настоящего Договора Арендатором в установленном законом порядке.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени за каждый день просрочки в размере и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6. Рассмотрение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны решают путем переговоров.

6.2. При невозможности решить спор путем переговоров Стороны передают дело в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Расторжение Договора

7.1. Стороны вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

Срок аренды составляет до _____ года включительно.

8.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.3. В остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Арендатор:

Адрес: _____

Паспортные данные для физического лица/ реквизиты юридического лица:

Арендодатель:

Администрация городского округа Донецк
Донецкой Народной Республики
Юридический/почтовый адрес:
Российская Федерация, ДНР,
г.о. Донецк, г. Донецк, ул. Артема, 98

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Телефон: _____
 Адрес электронной почты: _____

Телефон: _____ Факс: _____
 Адрес электронной почты: _____
 Банковские реквизиты: _____

10. Подписи Сторон

Арендатор:
 _____/
 (подпись/Ф.И.О.)
 М.П.

Арендодатель:
 _____/
 (подпись/Ф.И.О.)
 М.П. ».

2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Арендатор:

 Адрес: _____
 Паспортные данные для физического лица/реквизиты юридического лица:

 Телефон: _____
 Адрес электронной почты: _____

Арендодатель:
 Администрация городского округа Донецк
 Донецкой Народной Республики
 Юридический/почтовый адрес:
 Российская Федерация, ДНР,
 г.о. Донецк, г. Донецк, ул. Артема, 98

ИНН/КПП _____
 ОГРН _____
 Телефон: _____ Факс: _____
 Адрес электронной почты: _____
 Банковские реквизиты: _____

5. Подписи Сторон

Арендатор:
 _____/
 (подпись/Ф.И.О.)
 М.П.

Арендодатель:
 Глава муниципального образования
 городского округа Донецк
 Донецкой Народной Республики
 _____/
 (подпись/Ф.И.О.)
 М.П. ».