

ХАРЦЫЗСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

Р Е Ш Е Н И Е

29 августа 2024 г.
г. Харцызск

№ 35/5

Об утверждении Порядка приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации

В соответствии с Федеральным конституционным законом от 04 октября 2022 г. № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Донецкой Народной Республики», Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Донецкой Народной Республики от 14 августа 2023 г. № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», Законом Донецкой Народной Республики от 30 июня 2023 г. № 459-ПНС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Донецкой Народной Республики в переходный период» с изменениями, руководствуясь Уставом муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики, принятым решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 25 октября 2023 г. № 5/1, Регламентом Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 10 ноября 2023 г. № 8/1, Харцызский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании Государственной информационной системе нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики, доменное имя сайта - gispra-dnr.ru и обнародовать на официальном сайте муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики, доменное имя сайта - khartsyzsk.gosuslugi.ru.

3. Данное решение вступает в силу после его официального опубликования и действует до 01 января 2028 г.

Председатель
Харцызского городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва



Б.В. Будыка

Глава муниципального образования
городского округа Харцызск
Донецкой Народной Республики



В.В. Жукова

УТВЕРЖДЕН
решением
Харьковского городского совета
Донецкой Народной Республики
от 29 августа 2024 г. № 35/5

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

1. Настоящий Порядок приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городской округ Харьков Донецкой Народной Республики в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее — Порядок) разработан в соответствии с Федеральным конституционным законом от 04 октября 2022 г. № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Донецкой Народной Республики» (далее - Федеральный конституционный закон № 5-ФКЗ), Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Донецкой Народной Республики от 30 июня 2023 г. № 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 Харьков Донецкой Народной Республики (далее – городской округ Харьков) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3. Действие Порядка распространяется на заключенные до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ договоры аренды (субаренды) земельных участков, расположенных на территории городского округа Харьков, 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 Харьков Донецкой Народной Республики (далее - Администрация городского округа Харьков) по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

Арендатор обязан лично обратиться в Администрацию городского округа Харьков Донецкой Народной Республики не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора аренды земельного участка.

5. К заявлению арендатор прилагает копии следующих документов:

5.1. Паспорт гражданина Российской Федерации (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей).

5.2. Договор аренды земельного участка со всеми приложениями и дополнительными соглашениями.

5.3. Справка о кадастровой стоимости земельного участка.

5.4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости, расположенный на земельном участке.

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

5.6. Документы, подтверждающие внесение арендной платы по Договору аренды земельного участка за период с 01 января 2023г. до даты обращения.

5.7. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) или Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

5.8. Устав (для юридических лиц).

5.9. Документ, подтверждающий полномочия представителя арендатора (если заявление подается представителем арендатора), оформленный в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. В рамках рассмотрения заявления отдел аренды земельных участков Управления земельных отношений Администрации городского округа Харцызск запрашивает в территориальном органе федерального органа исполнительной власти, осуществляющем кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости - земельный участок.

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

7. По результатам рассмотрения заявления издается постановление Администрации городского округа Харцызск о приведении Договора аренды земельного участка в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации (далее - Постановление) в срок не превышающий 14 календарных дней или направляется заявителю мотивированный отказ.

8. Постановление должно содержать:

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

8.2. Местоположение и площадь земельного участка.

8.3. Вид разрешенного использования земельного участка.

- 8.4. Кадастровый номер земельного участка.
- 8.5. Срок действия Договора аренды земельного участка.
- 8.6. Размер арендной платы.

9. Срок действия Договора аренды земельного участка указывается в Постановлении с учетом минимального и максимального сроков действия договоров аренды земельных участков, установленных пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, с даты принятия Постановления, но не более срока действия Договора.

10. 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.

11. 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 общего пользования, а также иными земельными участками, находящимися в природоохранной зоне, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными частью 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. Администрация городского округа Харцызск в течение трех рабочих дней со дня поступления заявления возвращает это заявление заявителю, с указанием причины возврата заявления.

16. Основанием для отказа в приведении Договора аренды земельного участка в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации: земельный участок не подлежит сдаче в аренду юридическому лицу либо физическому лицу, по причине несоответствия действующему законодательству Российской Федерации. Администрация городского округа Харцызск готовит мотивированный отказ заявителю в письменном виде, 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 соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

Главе муниципального образования
городского округа Харьцызск
Донецкой Народной Республики
В.В. Жуковой

_____ (полное наименование организации и организационно-правовой

_____ формы юридического лица)

_____ (Ф.И.О. руководителя или иного уполномоченного представителя
юридического лица, ИП или физического лица)

_____ (вид документа, серия, номер документа, кем и когда выдан)

_____ (ОГРН)/(ИНН)

_____ (адрес места регистрации)

Телефон: _____

Заявление

Между _____ и
(Арендодатель)

_____ 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-ІІНС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Донецкой Народной Республики в переходной 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 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 Харцызск Донецкой Народной
Республики в соответствии с
требованиями законодательства
Российской Федерации
(пункт 14)

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
дополнительного соглашения
к Договору аренды земельного участка

г. Харцызск

« _____ » _____ 20__ г.

Арендодатель – Администрация городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики, в лице Главы муниципального образования городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики _____, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики, принятого решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 25.10.2023 № 5/1, Положения об Администрации городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 10.11.2023 № 8/3, 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:

На основании постановления Администрации городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики от _____ № _____ «О _____», руководствуясь статьями 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 переходной период», Порядком приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, утверждённым решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики от _____ № _____, с целью приведения Договора аренды земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Стороны пришли к соглашению внести изменения в Договор аренды земельного участка и изложить его в следующей редакции:

«Договор аренды земельного участка»

Арендодатель – Администрация городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики, в лице Главы муниципального образования городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики _____, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики, принятого решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 25.10.2023 № 5/1, Положения об Администрации городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 10.11.2023 № 8/3, 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, расположенный по адресу: _____, 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 _____, зарегистрированного _____.

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*).

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 исчисления и уплата Арендатором арендной платы осуществляется самостоятельно без заключения дополнительных соглашений к Договору.

2.4. В случае передачи арендуемого земельного участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора 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 прострочки.

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 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 территорий.

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 Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю в состоянии не худшем, чем при его получении в аренду, пригодным 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, приводящим 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, причинённых 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 пересчет 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, 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.

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

8.5. 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.

9. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Арендатор:

Адрес: _____

Паспортные данные для физического лица/реквизиты юридического лица:

Телефон: _____

Адрес электронной почты:

Арендодатель:

Администрация городского округа
Харцызск Донецкой Народной
Республики

Юридический /почтовый адрес:

Российская Федерация, ДНР,
г.о. Харцызск, г. Харцызск, ул.
Краснознаменская, 87А

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты:

Банковские реквизиты:

10. Подписи сторон

Арендатор:

(подпись/Ф.И.О.)

М.П.

Арендодатель:

Глава муниципального образования
городского округа Харцызск
Донецкой Народной Республики

(подпись/Ф.И.О.) »

М.П.

АКТ № _____
приема-передачи земельного участка

г. Харцызск

Арендодатель земельного участка – Администрация городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики (далее – Арендодатель) в лице Главы муниципального образования городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики _____ от передающей стороны и арендатор земельного участка (далее – Арендатор) _____ от принимающей стороны составили настоящий акт приема-передачи земельного участка.

Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок (далее – Участок) общей площадью _____ га. С кадастровым номером _____ из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: _____, вид разрешенного использования: _____.

Арендатор принимает земельный участок в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и обязуется возвратить участок Арендодателю в надлежащем состоянии.

Настоящий акт составлен в 3 экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:

Арендодатель:

Глава муниципального образования
городского округа Харцызск
Донецкой Народной Республики

(подпись/Ф.И.О.)

М.П.

(подпись/Ф.И.О.)

М.П.