

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

Р Е Ш Е Н И Е

26.09.2024

г. Дебальцево

№ 1/32-9

Об утверждении Порядка приведения договоров аренды земельных участков муниципальной собственности муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации

В соответствии с Федеральным конституционным законом от 4 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 6 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 переходной период» (с изменениями), Уставом муниципального образования городской округ Дебальцево Донецкой Народной Республики, принятым решением Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики от 25 октября 2023 года № I/5-1 (с изменениями), Регламентом Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 13 марта 2024 г. № I/22-8, Дебальцевский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок приведения договоров аренды земельных участков муниципальной собственности муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации согласно приложению (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании Государственная информационная система нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики - gisnra-dnr.ru.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и действует до 1 января 2028 года.

4. Координацию за исполнением настоящего решения возложить на отдел по имущественным, земельным отношениям и муниципальному контролю администрации городского округа Дебальцево (Бобришева).

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу муниципального образования городского округа Дебальцево Желновача Сергея Викторовича и председателя Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва Шульженко Сергея Васильевича.

Глава муниципального образования
городского округа Дебальцево
Донецкой Народной Республики



С.В. Желновач

Председатель
Дебальцевского городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва



С.В. Шульженко

Приложение
к решению
Дебальцевского городского совета
Донецкой Народной Республики
от 26.09.2024 № 7/32-9

**Порядок
приведения договоров аренды земельных участков муниципальной
собственности муниципального образования городского округа
Дебальцево Донецкой Народной Республики в соответствии с
требованиями законодательства Российской Федерации**

1. Настоящий Порядок приведения договоров аренды земельных участков муниципальной собственности муниципального образования городского округа Дебальцево 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 муниципальной собственности муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики (далее - городской округ Дебальцево) 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 Дебальцево, 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 соответствие 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 Дебальцево Донецкой Народной Республики по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку (прилагается).

Полномочия по рассмотрению заявлений возлагаются на отдел по имущественным, земельным отношениям и муниципальному контролю администрации городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики (далее – Отдел).

5. К заявлению арендатор прилагает копии следующих документов:

- 1) договора со всеми приложениями и дополнительными соглашениями;
- 2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию права на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке;
- 3) выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) или выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);
- 4) документов, подтверждающих внесение арендной платы по договору;
- 5) документов об установлении соответствия видов разрешенного использования земельного участка Классификатору видов разрешенного использования;
- 6) учредительных документов (для юридических лиц);
- 7) паспорта гражданина Российской Федерации (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей);
- 8) документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя (если заявление подается представителем заявителя), оформленного в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. В рамках рассмотрения заявления Отдел готовит документ об определении кадастровой стоимости земельного участка.

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

8. По результатам рассмотрения заявления принимается постановление администрации городского округа Дебальцево

Донецкой Народной Республики о приведении договора аренды земельного участка в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – Постановление) либо направляется мотивированный отказ.

9. Постановление должно содержать:

- 1) сведения об арендаторе: наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество гражданина, в том числе гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем;
- 2) местоположение и площадь земельного участка;
- 3) вид разрешенного использования земельного участка;
- 4) кадастровый номер земельного участка;
- 5) срок договора аренды земельного участка;
- 6) размер арендной платы.

10. Срок договора аренды земельного участка, указываемый в Постановлении, должен соответствовать условиям договора аренды земельного участка, но не более срока, установленного статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

11. Размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

12. 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 (прилагается).

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

14. Подача заявления с нарушением требований пункта 5 настоящего Порядка является основанием для возврата заявления без рассмотрения. В таком случае, Отдел возвращает это заявление заявителю. При этом в письме должны быть указаны причины возврата заявления.

15. Основанием для отказа в приведении договора аренды земельного участка муниципальной собственности в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации является случай когда земельный участок не подлежит передаче в аренду юридическому или физическому лицу по следующим основаниям:

- 1) законодательный запрет передачи земельного участка в аренду ;
- 2) ограничение в обороте земельного участка в соответствии со ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 3) изъятие из оборота земельного участка согласно федеральному законодательству,
- 4) стороной договора является юридическое лицо, которое не считается созданным в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации ввиду отсутствия сведений о нём в Едином государственном реестре юридических лиц.

В таком случае, администрация городского округа Дебальцево 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.

16. 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.

В таком случае, администрация городского округа Дебальцево 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.

16. 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 муниципальной собственности муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации (пункт 4 Порядка)

В _____
(орган местного самоуправления)

от _____

(Ф.И.О. полное наименование организации и организационно-правовой формы юридического лица)

(Ф.И.О. руководителя или уполномоченного представителя, ИП и физического лица)

реквизиты документа, удостоверяющего личность

(ОГРН/ИНН)

(адрес места регистрации)

тел. (e-mail) _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Между _____ и _____
(арендодатель)

(арендатор)

заключен договор аренды земельного участка для

_____,
расположенного по адресу: _____,
зарегистрированный в _____

(запись о Государственной регистрации)

В соответствии с пунктом 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 : _____ (подпись)
(Ф.И.О. должность представителя юридического лица;
Ф.И.О. индивидуального предпринимателя;
Ф.И.О. физического лица)

« _____ » _____ 20__ г.
МП.

Приложение 2

к Порядку приведения договоров аренды земельных участков муниципальной собственности муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации (пункт 12)

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА **Дополнительное соглашение** **к договору аренды земельного участка**

г. Дебальцево " ____ " _____ 20 ____ г.

Арендодатель - администрация городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики, в лице главы муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики _____, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Дебальцево Донецкой Народной Республики, принятого решением Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 1/5-1 (с изменениями), Положения об администрации городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики от 10.11.2023 № 1/7-3, 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 Дебальцево 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 переходных период», Порядком приведения договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации, утвержденным решением Дебальцевского 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 Дебальцево Донецкой Народной Республики, в лице главы муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики _____, действующего на основании Устава муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики, принятого решением Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 1/5-1; Положения об администрации городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики от 10.11.2023 № 1/7-3, 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, а **Арендатор** принимает 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. Срок действия договора и арендная плата

2.1. В соответствии со ст. 425 ГК РФ стороны пришли к соглашению, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим с _____ Передача года.

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует по _____ года.

2.3. Размер ежемесячной платы за арендованный земельный участок составляет _____ руб. _____ коп. (сумма прописью) в месяц или _____ руб. _____ коп. (сумма прописью) в ГОД.

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

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

2.6. 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.

3. Обязанности и права сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

3.1.2. Не менее чем за 2 месяца письменно уведомлять Арендатора об освобождении земельного участка и расторжении Договора в связи с принятием в установленном порядке решения об изъятии участка для государственных и (или) муниципальных нужд.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором.

3.2.2. Досрочно расторгнуть договор аренды в связи с принятием решения об изъятии земельного участка для государственных и (или) муниципальных нужд, а также в случаях и порядке, предусмотренном пунктом 5.3. настоящего Договора.

3.2.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Использовать земельный участок исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. Договора.

3.3.2. Приступить к использованию земельного участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

3.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемой и прилегающей территории, содержать земельный участок и находящееся на нем имущество в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

3.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на земельный участок, для осмотра земельного участка и проверки соблюдения условий договора.

3.3.5. Выполнять на земельном участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

3.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

3.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) земельному участку и находящимся на нем объектами, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные

меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения земельного участка и расположенных на нем объектов.

3.8. Обеспечить в установленном законом порядке государственную регистрацию настоящего Договора, а также всех заключенных в последующем дополнительных соглашениях 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 Арендодателю соответствующую Выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

3.3.9. 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.

3.3.10. В случае изменения адреса и иных реквизитов Арендатор обязан уведомлять об этом Арендодателя.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Использовать в установленном порядке земельный участок в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

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

3.4.3. 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.

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

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду в соответствии с законодательством.

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

4.3. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

5.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит

другую Сторону о прекращении Договора, то Договор, считается заключенным на неопределенный срок.

5.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, и подлежат регистрации в установленных законом случаях.

5.3. Договор может быть расторгнут по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

5.3.1. При использовании Арендатором земельного участка не по назначению.

5.3.2. При возникновении задолженности по арендной плате за земельный участок более чем 2 месяца подряд. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

5.3.3. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние земельного участка.

5.3.4. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и договором.

6. Особые условия

6.1. Договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации.

6.2. Обязательство Арендатора оплатить годовой размер арендной платы за земельный участок считается исполненным после полной её оплаты, указанной в п. 2.3 Договора и поступления средств на расчетный счет, указанный в п. 2.4 настоящего Договора.

7. Прочие условия

7.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в месячный срок со дня таких изменений.

7.2. Стороны пришли к соглашению о том, что обязанности по письменному уведомлению считаются исполненными при направлении корреспонденции по адресам сторон, указанных в настоящем договоре как место регистрации, заказным письмом с уведомлением о вручении. Стороны обязаны получать корреспонденцию от почтовой связи, курьера или работника администрации городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики.

7.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них:

- 1 экз. - арендатору,
- 1 экз. - в регистрирующий орган,

- 1 экз. – в администрацию городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики.

8. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Арендодатель:

Администрация

городского округа Дебальцево

Донецкой Народной Республики

(Ф.И.О. физического лица; название юридического лица)

Арендатор:

(Ф.И.О. физического лица; название юридического лица
Ф.И.О. руководителя или уполномоченного
представителя, ИП и физического лица)

Юридический/почтовый адрес:

Российская Федерация, ДНР,

г.о. Дебальцево, г. Дебальцево,.

ул. Ленина, д. 12

Адрес:

Паспортные данные для
физического лица/реквизиты
юридического лица: _____

ИНН/КПП _____

ОРГН _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

9. Подписи Сторон

Арендодатель:

Глава муниципального образования
городского округа Дебальцево
Донецкой Народной Республики

(подпись/Ф.И.О.)

М.П.

Арендатор:

(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

Арендодатель:

Администрация

городского округа Дебальцево

Донецкой Народной Республики

(Ф.И.О. физического лица; название юридического лица)

Юридический/почтовый адрес:

Российская Федерация, ДНР,
г.о. Дебальцево, г.Дебальцево,
ул. Ленина, д.12

ИНН/КПП _____

ОРГН _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Арендатор:

Ф.И.О. физического лица; название юридического лица
Ф.И.О. руководителя или уполномоченного представителя,
ИП и физического лица)

Адрес:

Паспортные данные для физического
лица/реквизиты юридического
лица: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

5. Подписи Сторон

Арендодатель:

Глава муниципального образования
городского округа Дебальцево
Донецкой Народной Республики

(подпись/Ф.И.О.)

М.П.

Арендатор:

(подпись/Ф.И.О.)

М.П.