РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СПАССКИЙ СЕЛЬСОВЕТ САРАКТАШСКОГО РАЙОНА

ПЕРВОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

пятого заседания Совета депутатов

муниципального образования Спасский сельсовет

первого созыва

№ 27 от 23 декабря 2015 г

Об утверждении Положения «Об определении порядка управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Спасский сельсовет Саракташского района

Оренбургской области»

В целях совершенствования порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимся на территории муниципального образования Спасский сельсовет Саракташского района Оренбургской области, руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами и подзаконными актами Российской Федерации, Федеральным Законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Спасский сельсовет Саракташского района Оренбургской области

Совет депутатов сельсовета

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение об определении порядка управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Спасский сельсовет Саракташского района Оренбургской области согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу после обнародования и подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования в сети интернет

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию по социально-экономическому развитию.

Глава муниципального образования –

Председатель Совета депутатов В.А.Спицин

Разослано: депутатам -12, прокуратуре района, постоянной комиссии

Приложение

 к решению Совета депутатов

 Спасского сельсовета

 от 23­ декабря 2015 года № 27

ПОЛОЖЕНИЕ

об определении порядка управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Спасский сельсовет Саракташского района Оренбургской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Спасского сельсовета и регулирует порядок управления и распоряжения муниципальными землями Спасского сельсовета.

1.2. Уполномоченным органом по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Спасского сельсовета является администрация Спасского сельсовета.

1.4. Земельные участки предоставляются на основании:

1) решения администрации Спасского сельсовета, оформленного постановлением, в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

2. Образование земельных участков

2.1. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со статьями 11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.2. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в случаях, определенных пунктом 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.4. Схема расположения земельного участка подготавливается в соответствии со статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации. Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается администрацией Спасского сельсовета, если иное не предусмотрено статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.5. Схема расположения земельного участка утверждается решением администрации Спасского сельсовета, оформленным постановлением, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

Перечень сведений, указываемых в решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка закреплены в пунктах 14, 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Нормы предоставления земельных участков

3.1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

3.2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

4. Предоставление земельных участков в собственность

4.1. Продажа земельных участков осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.2. При заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном администрацией Спасского сельсовета, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а в отношении земельных участков, собственность на которые не разграничена – в порядке, установленном органом государственной власти Оренбургской области.

4.3. Предоставление земельного участка гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случаях, установленных статьей 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.4. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, порядок его проведения установлены статьями 39.11, 39.12 и 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.5. Порядок и процедура предоставления земельного участка в собственность без проведения торгов, основания для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов определены статьями 39.14, 39.15, 39.16 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.6. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством.

5. Предоставление земельных участков в аренду

5.1. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

5.2. Договор аренды земельного участка заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#Par69) статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случаях, установленных пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии в совокупности условий, определенных пунктом 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.4. Порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предоставленных в аренду без торгов, устанавливается администрацией Спасского сельсовета, а в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена – порядок устанавливается органом государственной власти Оренбургской области.

5.5. Особенности заключения договора аренды земельного участка, сроки заключения такого договора аренды определены в статье 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.6. Подготовка и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, порядок его проведения установлены статьями 39.11, 39.12 и 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.7. Порядок и процедура предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов, основания для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов определены статьями 39.14, 39.15, 39.16 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.8. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Также аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным [пунктом 2 статьи 45](http://www.consultant.ru/popular/earth/17_14.html#p1753) Земельного кодекса Российской Федерации и по требованию арендодателя в случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором.

Прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в [абзаце втором подпункта 1 пункта 2 статьи 45](http://www.consultant.ru/popular/earth/17_14.html#p1755) Земельного кодекса Российской Федерации, не допускается: в период полевых сельскохозяйственных работ, в иных установленных федеральными законами случаях.

6. Предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование

6.1. Предоставление земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа в соответствии со статьей 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

6.2. Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно лицам, указанным в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

6.3. Порядок и процедура предоставления земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование без проведения торгов, основания для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов определены статьями 39.14, 39.15, 39.16 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

6.4. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации и по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством.

6.5. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается принудительно:

1) при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации;

7. Предоставление земельных участков в безвозмездное пользование

7.1. Предоставление земельных участков в безвозмездное пользование осуществляется администрацией Спасского сельсовета в соответствии со статьями 24 и 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.2. Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с администрацией Спасского сельсовета, а в случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, с организацией, которой земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

7.3. Земельные участки могут быть предоставлены в безвозмездное пользование лицам, указанным в пункте 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации

7.4. Срок безвозмездного пользования земельным участком устанавливается по заявлению заинтересованного в получении земельного участка лица с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.5. Порядок и процедура предоставления земельного участка в безвозмездное пользование без проведения торгов, основания для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов определены статьями 39.14, 39.15, 39.16 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.6. Основания прекращения права безвозмездного пользования земельным участком определены в статье 47 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Обмен земельного участка

8.1. Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

8.2. Условия договора мены земельного участка определены статьей 39.22 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. Право ограниченного пользования чужим земельным участком

 (сервитут)

9.1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка (публичный сервитут) устанавливается постановлением администрации Спасского сельсовета в порядке и на условиях, определенных статьями 23, 39.23, 39.24, 39.25, 39.26 Земельного кодекса Российской Федерации. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

9.2. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

9.3. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

9.4. Плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности определяется в порядке, установленном администрацией Спасского сельсовета, а в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена – в порядке, установленном органом государственной власти Оренбургской области.

9.5. Основания прекращения сервитута определены в статье 48 Земельного кодекса Российской Федерации.

10. Перераспределение земель и (или) земельных участков

10.1. Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков между собой определены статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

 10.2. Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, порядок заключения соглашений о перераспределении земель и (или) земельных участков определены статьями 39.28 и 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации.

10.3. Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется в порядке, установленном администрацией Спасского сельсовета, а в отношении земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена - в порядке, установленном органом государственной власти Оренбургской области.

10.4. Администрация Спасского сельсовета принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из оснований, установленного пунктом 9 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации.

11. Использование земель или земельных участков без

предоставления земельных участков и установления сервитута

11.1. Случаи и основания для использования земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута определены статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации.

11.2. Использование земель или земельных участков в целях, указанных в [подпунктах 1](#Par3) - [5 пункта 1](#Par7) статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании разрешений администрации Спасского сельсовета. Порядок выдачи такого разрешения и обязанность лиц, использующих земли или земельные участки на основании разрешений установлен статьями 39.34 и 39.35 Земельного кодекса Российской Федерации.

11.3. Особенности использования земель или земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации определяются статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации.

12. Изъятие земельных участков

12.1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям определенным в статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

12.2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется на основании решения администрации Спасского сельсовета, оформленных постановлением - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

12.3 Условия изъятия земельных участков для муниципальных нужд определены статьей 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

12.4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд может быть принято на основании ходатайств об изъятии земельных участков для муниципальных нужд (далее также - ходатайство об изъятии), с которыми в администрацию Спасского сельсовета вправе обратиться организации, указанные в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

12.5 Порядок рассмотрения ходатайства об изъятии земельных участков и выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для муниципальных нужд, а также порядок принятия решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд определены статьями 56.4, 56.5, 56.6, Земельного кодекса Российской Федерации.

12.6. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с федеральным законом с учетом особенностей, установленных статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

12.7. Порядок изъятия земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования, ввиду ненадлежащего использования земельного участка определен статьей 54 Земельного кодекса Российской Федерации.

Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений), по основаниям, указанным в подпункте 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется по решению администрации Спасского сельсовета, оформленному постановлением об изъятии земельного участка (при условии не устранения ненадлежащего использования земельного участка). Порядок принятия администрацией Спасского сельсовета такого решения об изъятии земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

 12.8. Порядок подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд, его содержание и порядок заключения соглашения определены статьями 56.7, 56.9 и 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

12.9. Порядок прекращения и перехода прав на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для муниципальных нужд определен статьей 56.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

13. Отказ лица от права на земельный участок

13.1. При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в администрацию Спасского сельсовета.

13.2. К заявлению об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком прилагается документы, указанные в пунктах 3 и 3.1 статьи 53 Земельного кодекса Российской Федерации.

13.3. Порядок, условия отказа лица от права на земельный участок, сроки рассмотрения заявления об отказе от права на земельный участок определены пунктами 4, 5 и 6 статьи 53 Земельного кодекса Российской Федерации.

14. Ответственность за правонарушения в области охраны

и использования земель

Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земельных участков определена главой 13 Земельного кодекса Российской Федерации.