



**Автономная Республика Крым
Симферопольский городской совет
внеочередная 31-я сессия VI созыва**

РЕШЕНИЕ

27.12.2011

№ 303

О передаче в собственность и предоставлении
в пользование земельных участков
в г.Симферополе

В соответствии с пунктом 34 статьи 26 Закона Украины "О местном самоуправлении в Украине", ст.ст. 92, 118, 122-124, 134 и пунктом 12 «Переходных положений» Земельного кодекса Украины, с целью надлежащего регулирования земельных правоотношений на территории города Симферополя, Симферопольский городской совет

РЕШИЛ:

1. Передачу земельных участков в собственность, предоставление в аренду, постоянное пользование до разграничения земель государственной и коммунальной собственности на территории г.Симферополя осуществлять в соответствии с Земельным кодексом Украины, Законами Украины «Об аренде земли», «О землеустройстве», актами законодательства, иными нормативно-правовыми актами, Порядком осуществления деятельности городского совета и его органов в сфере земельных отношений (Приложение).

2. Управлению информационной политики (Киприна Л.А.) обнародовать настоящее решение в газете «Южная столица» и на официальном веб-сайте городского совета.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам градостроительства, рационального природопользования, экологии и земельных отношений (Молостова Л.В.), первого заместителя городского головы по вопросам деятельности исполнительных органов совета Секлецова А.В.

Городской голова

В.Н.Агеев

Приложение 1
к решению 31-й сессии
Симферопольского городского
совета VI
№ 303

Порядок осуществления деятельности городского совета и его органов в
сфере земельных отношений

1. Порядком осуществления деятельности городского совета и его органов в сфере земельных отношений (далее-Порядок) определён механизм реализации прав соответствующих субъектов в связи с передачей земельных участков в собственность, предоставлением в аренду, постоянное пользование и осуществлением в связи с этим деятельности городского совета и его органов.

Порядок разработан на основании Конституции Украины, Земельного кодекса Украины, Законов Украины «О местном самоуправлении в Украине», «Об аренде земли», «О землеустройстве», «О регулировании градостроительной деятельности», актов законодательства, иных нормативно - правовых актов.

2. Основные понятия:

заинтересованное лицо (заявитель) – физическое либо юридическое лицо, которое желает получить земельный участок в собственность либо в пользование и имеет на это право, в соответствии с действующим законодательством Украины;

земельный участок – часть земной поверхности с установленными границами, определенным месторасположением и определенными в отношении нее правами;

аренда земли – основанное на договоре срочное платное владение, пользование земельным участком, необходимым арендатору для ведения предпринимательской и иной деятельности;

право постоянного пользования земельным участком – право владения и пользования земельным участком, находящимся в коммунальной собственности без установления срока;

право собственности земельным участком – право владения, пользования и распоряжения земельным участком;

проект землеустройства, техническая документация – виды документации по землеустройству, которые разрабатываются в случаях, предусмотренных законодательством, и определяют месторасположение земельного участка, его размер, целевое назначение, правовой режим, ограничения и обременения по использованию земельного участка;

целевое назначение – функциональное использование земельного участка по назначению, определенному на основании документации по

землеустройству в установленном законодательством порядке и указанному в правоустанавливающем документе на земельный участок;

градостроительная документация – утвержденные городским советом текстовые и графические материалы по вопросам регулирования планировки, застройки и иного использования территорий.

комиссия - постоянная комиссия Симферопольского горсовета по вопросам градостроительства, рационального природопользования, экологии и земельных отношений.

3. Физические и юридические лица, изъявившие желание получить в собственность либо пользование земельные участки, обращаются в Симферопольский городской совет с ходатайством о предоставлении разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка, с целью дальнейшего предоставления земельного участка в собственность либо пользование.

В ходатайстве указывается ориентировочный размер и целевое назначение земельного участка в соответствии с Классификацией видов целевого назначения земель. К ходатайству прилагаются: графические материалы М 1:500 или М 1:2000 (разработанные в соответствии с нормативно-техническими требованиями и которые должны соответствовать установленным стандартам, нормам и правилам), на которых указано желаемое месторасположение и размер земельного участка. В ходатайстве также указывается предполагаемый срок аренды (в случае получения земельного участка на условиях аренды). К ходатайству прилагаются (в зависимости от субъекта обращения) копии учредительных документов юридического лица либо копии страниц паспорта физического лица, по которым определяется гражданство, фамилия, имя, отчество, место проживания, а также копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости (при наличии такого объекта), надлежащим образом подтверждающие, что право собственности на объект на момент обращения в городской совет оформлено и зарегистрировано в установленном законом порядке.

В случае необходимости, должностные лица городского совета могут потребовать от заявителя предоставления иных документов, необходимых для полного, всестороннего и объективного изучения вопроса, а также запросить у соответствующих предприятий, учреждений, организаций, органов, служб, иных субъектов в этих целях иную информацию.

В случае ограничения соответствующим субъектом (заинтересованным лицом) доступа к информации, которая подлежит отражению в проектах актов, принятых актах органов местного самоуправления, а также при освещении иной информации о деятельности городского совета и его органов в сфере земельных правоотношений, и при несогласии заинтересованного лица обнародовать соответствующую информацию, заинтересованное лицо письменно сообщает в городской совет о несогласии обнародования информации одновременно с подачей соответствующих документов.

4. Заявление рассматривается городским головой (либо лицом его замещающим) и с соответствующей резолюцией направляется должностному лицу из руководства совета в соответствии с разграничением функциональных обязанностей (далее - куратор) для изучения и осуществления контроля по данному вопросу и дальнейшего направления в орган земельных ресурсов Симферопольского горсовета для его рассмотрения в установленном порядке.

5. Рассмотрение документов, поданных заявителями осуществляется в следующем порядке:

5.1. Орган земельных ресурсов в течение 4 рабочих дней рассматривает документы.

5.2. В случае несоответствия ходатайства и прилагаемых документов установленным требованиям готовит за подписью куратора мотивированный ответ заявителю, разъясняет установленный порядок предоставления земельного участка в собственность либо пользование и возвращает документы.

В случае соответствия ходатайства и прилагаемых документов установленным требованиям, схемам землеустройства, иной землеустроительной документации, орган земельных ресурсов городского совета направляет копии соответствующих документов в орган градостроительства и архитектуры городского совета для их рассмотрения на предмет соответствия места расположения земельного участка генеральному плану г. Симферополя, иной градостроительной документации, утвержденных в установленном законом порядке.

6. Органом градостроительства и архитектуры городского совета в течение 2 рабочих дней с момента поступления ему документов готовится заключение (информация) на предмет соответствия места расположения земельного участка требованиям законов, принятых в соответствии с ними нормативно-правовых актов, а также требованиям генерального плана г. Симферополя, иной градостроительной документации с учётом испрашиваемой площади земельного участка, а также указанного заявителем срока аренды (возможного срока аренды), которое вместе с поступившими документами направляется в орган земельных ресурсов городского совета.

7. После направления органом градостроительства и архитектуры соответствующих материалов, орган земельных ресурсов городского совета, по результатам полного, всестороннего и объективного рассмотрения представленных документов и изучения вопроса об обоснованности, рациональности и эффективности использования испрашиваемого земельного участка, в течение 3 рабочих дней готовит проект решения исполнительного комитета:

- о внесении на рассмотрение совета вопроса о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка с целью дальнейшей передачи в собственность либо предоставления в пользование.

- о внесении на рассмотрение совета вопроса об отказе в даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного

участка (в случае несоответствия места расположения объекта требованиям законов, принятых в соответствии с ними нормативно-правовых актов, генеральному плану города, иной градостроительной документации, схем землеустройства и по другим основаниям, установленным законом).

8. Подготовка соответствующего проекта решения осуществляется в соответствии с регламентом работы исполнительного комитета.

9. Комиссия предварительно рассматривает материалы, вносимые органом земельных ресурсов на рассмотрение исполнительного комитета, и имеет право вносить свои рекомендации, которые подлежат изучению соответствующими исполнительными органами совета.

10. Комиссия вносит предложения по установлению срока аренды земельных участков с учётом рекомендаций должностных лиц городского совета, исполнительных органов совета, участвующих в подготовке и согласовании соответствующего проекта решения в пределах полномочий.

11. Соответствующий проект решения городского совета вносится на рассмотрение городского совета в порядке, установленном Регламентом Симферопольского городского совета.

12. В случае принятия городским советом решения о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка с целью дальнейшей передачи в собственность либо предоставления в пользование, проект землеустройства по отводу земельного участка разрабатывается по заказу граждан субъектами, имеющими соответствующие разрешения (лицензии) на выполнение данного вида работ в сроки, обусловленные соглашением сторон.

13. Разработанный в установленном законодательством порядке проект землеустройства подлежит рассмотрению Комиссией по рассмотрению вопросов, связанных с согласованием документации по землеустройству, которая в течение трёх недель со дня получения проекта предоставляет в городской совет заключение о согласовании либо отказе в согласовании проекта землеустройства по отводу земельного участка для соответствующих нужд.

14. После рассмотрения документации Комиссией по рассмотрению вопросов, связанных с согласованием документации по землеустройству, землеустроительная документация направляется заявителем, соответствующей землеустроительной организацией, иным уполномоченным субъектом в городской совет в соответствии с п.4 настоящего Порядка.

На основании направленной документации, орган земельных ресурсов городского совета по результатам полного, всестороннего и объективного рассмотрения представленных документов готовит проект решения исполнительного комитета:

- о внесении на рассмотрение совета вопроса об утверждении проекта землеустройства по отводу земельного участка и передаче в собственность либо предоставление в пользование.

- о внесении на рассмотрение совета вопроса об отказе в утверждении проекта землеустройства по отводу земельного участка и передаче в собственность либо предоставлении в пользование.

Основанием для отказа в утверждении проекта землеустройства по отводу земельного участка может быть только его несоответствие требованиям законов и принятых в соответствии с ними нормативно-правовых актов.

15. После принятия исполнительным комитетом решения, орган земельных ресурсов в соответствии с нормами Регламента городского совета направляет проект решения сессии на рассмотрение Комиссии, которая рассматривает представленные материалы и по результатам рассмотрения, в соответствии с требованиями законодательства, Регламентом городского совета, Положением о постоянных комиссиях городского совета, принимает соответствующее решение, которое подлежит рассмотрению на сессии в установленном порядке.

16. Проект решения городского совета вносится в порядке, установленном Регламентом городского совета, на рассмотрение сессии городского совета.

17. Условия, на которых Симферопольский городской совет считает возможным передать земельный участок в пользование на условиях договора аренды, определяется городским советом с учётом примерной формы договора (Приложение № 1 к Порядку).

18. В течение 5 дней со дня принятия городским советом и оформления решения о предоставлении в пользование земельного участка на условиях договора аренды, управление экономики готовит проект договора аренды земельного участка и расчёт платы за пользование земельным участком и обеспечивает его согласование в соответствии с ч.2 п.18 Порядка.

Проект договора подлежит согласованию руководителями (заместителями) органа земельных ресурсов городского совета, управления экономики и управления правового обеспечения в течение 3 рабочих дней, после чего управление экономики обеспечивает подписание договора уполномоченным представителем городского совета и арендатором в течение 5 рабочих дней.

Ведение реестра договоров аренды земли, а также своевременность заключения, возобновления, прекращения в соответствии с законодательством, а также осуществление контроля за исполнением договоров в пределах своих полномочий осуществляет управление экономики городского совета.

19. Возобновление договоров аренды осуществляется в следующем порядке:

19.1. По окончании срока, на который был заключён договор аренды, арендатор, который надлежащим образом исполнял обязанности по договору, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды земли на новый срок (возобновление договора аренды).

19.2. Арендатор, который намерен воспользоваться преимущественным правом на заключение договора на новый срок, обязан уведомить об этом арендодателя до истечения срока договора аренды в срок, установленный договором аренды земли, но не позднее 1 месяца до истечения срока договора аренды земли.

19.3. В случае отсутствия письма-сообщения арендатора о возобновлении либо прекращении договора аренды земли согласно пункту 19.2 Порядка, управление экономики городского совета письменно уведомляет арендатора об истечении срока договора с целью своевременного рассмотрения вопроса о возобновлении либо прекращении договора аренды земли.

19.4. К письму-сообщению о возобновлении договора аренды земли прилагаются следующие документы:

- копии учредительных документов юридического лица либо копии страниц паспорта физического лица, по которым определяется гражданство, фамилия, имя, отчество, место проживания;
- копия предыдущего договора аренды, зарегистрированного в установленном порядке;
- справка ГНИ об отсутствии задолженности по уплате арендной платы за пользование земельным участком.
- копия дополнительного соглашения.

Письмо-сообщение с прилагаемыми документами рассматривается органом земельных ресурсов в соответствии с п.п. 5, 6 данного Порядка.

Решение о возобновлении договора или об отказе в возобновлении договора принимается городским советом в соответствии с требованиями закона.

19.5. При возобновлении договора аренды земли его условия могут быть изменены по соглашению сторон (при условии обращения арендатором в порядке пунктов 19.1-19.3). В случае не достижения договорённости по арендной плате и других существенных условий договора преимущественное право на заключение договора аренды земли прекращается.

19.6. Решение о возобновлении договора аренды земли принимается городским советом в соответствии с п.п. 8-11 данного Порядка на основании разработанной и согласованной в установленном законом порядке технической документации по землеустройству.

19.7. В случае обращения арендатора в городской совет в соответствии с пп. 19.1-19.3 настоящего Порядка и не возобновлением договора аренды в установленном порядке, если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после окончания срока договора и отсутствуют на протяжении 1 (одного) месяца после окончания договора возражения со стороны Симферопольского городского совета, договор возобновляется путем заключения дополнительного соглашения на основании разработанной технической документации по землеустройству, на условиях договора аренды земли без принятия решения городского совета.

19.8. В случае отсутствия обращения о возобновлении договора, поданного в установленном порядке и не возобновления договора в соответствии с требованиями законодательства, договор прекращает своё действие в связи с истечением срока, на который он заключён.

19.9. При наличии оснований, определённых законом для прекращения права пользования земельным участком вопрос об отказе в возобновлении договора земельного участка, подготовленный управлением земельных ресурсов подлежит рассмотрению в соответствии с нормами настоящего Порядка.

19.10. Дополнительное соглашение по договору аренды о его возобновлении заключается в установленном законом порядке сторонами в месячный срок.

Примерная форма дополнительного соглашения о возобновлении договора на основании решения сессии определяется Приложением №2 к настоящему Порядку. В случае если на момент принятия решения сессии изменены законодательные или иные нормативные документы, регулирующие существенные условия договора аренды, соответствующие положения договора подлежат приведению в соответствие с ними.

19.11. В случае изменения целевого назначения земельного участка либо его границ возобновление договора аренды земли осуществляется в порядке получения земельного участка на праве аренды в соответствии с законом.

20. Изменение условий договора аренды земли осуществляется по согласию сторон в соответствии с законодательством, настоящим Порядком.

21. Переоформление права пользования на земельный участок осуществляется в следующем порядке:

21.1. Юридическое либо физическое лицо, заинтересованные в переоформлении права пользования на земельный участок, обращаются в Симферопольский городской совет с соответствующим ходатайством, к которому прилагаются:

- письмо – согласие предыдущего землепользователя о прекращении договора аренды земли либо об отказе от права постоянного пользования (в случае перехода права собственности на недвижимое имущество);
- копию договора аренды земли либо государственного акта на право постоянного пользования земельным участком предыдущего владельца;
- кадастровый план земельного участка (по требованию органа земельных ресурсов);
- копии учредительных документов юридического лица либо копии страниц паспорта физического лица, по которым определяется гражданство, фамилия, имя, отчество, место проживания;
- копии технических паспортов строений и копия правоустанавливающего документа на право собственности на недвижимое имущество, зарегистрированного в БТИ за заявителем, с указанием принадлежащей доли недвижимого имущества, заверенные в установленном порядке (в случае перехода права собственности на недвижимое имущество).

21.2. Рассмотрение документов, поданных заявителями, осуществляется в соответствии с п.п. 5,6 данного Порядка.

21.3. Решение о переоформлении договора аренды земли принимается в соответствии с п.п. 8,9 данного Порядка на основании разработанной и согласованной в установленном законом порядке технической документации по землеустройству.

22. Юридическое либо физическое лицо, заинтересованные в изменении целевого назначения (функционального использования) земельного участка, (в т.ч. в пределах одной категории земли), обращается в Симферопольский городской совет с соответствующим ходатайством (заявлением) об изменении целевого назначения земельного участка либо его части и подают следующие документы:

- копию правоустанавливающего документа на земельный участок;
- для гражданина – собственника земельного участка – копию паспорта; для юридического лица - собственника земельного участка – нотариально удостоверенные копия устава (положения) и выписки (свидетельства) о государственной регистрации;
- документы об установлении ограничений (обременений) и земельных сервитутов по использованию земельного участка;
- обоснование необходимости изменения целевого назначения земельного участка с указанием его размера.

Изменение целевого назначения земельного участка осуществляется в соответствии с данным Порядком.

23. Для прекращения договора аренды земли арендатор обращается в городской совет с соответствующим заявлением (ходатайством), по результатам рассмотрения которого совет принимает решение в соответствии с требованиями законодательства. Прекращение договора аренды земли осуществляется на основании решения сессии городского совета о прекращении договора аренды, подписания акта приёма-передачи участка и внесения соответствующей записи в государственный реестр.

24. Предоставление земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, права на которые оформлены и зарегистрированы в установленном законом порядке, осуществляются с учётом назначения таких объектов недвижимости.

25. Право собственности на земельный участок, право постоянного пользования и право аренды земельного участка возникает с момента государственной регистрации данных прав.

26. Проекты решений, принятые акты органов местного самоуправления по земельным вопросам, а также иная информация о деятельности городского совета и его органов в сфере земельных правоотношений подлежат обнародованию в установленном законом порядке с учётом п.3 настоящего решения.

Секретарь городского совета

О.Г.Смолиговец

Примерная форма
договора аренды земли

Город Симферополь, Автономная Республика Крым, Украина,
_____ года.

Мы, нижеподписавшиеся: СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в срочное, платное пользование земельный участок для _____, (целевое назначение) _____, который находится по адресу: _____ (далее – Земельный Участок), план (схема) которого является неотъемлемой частью Договора, кадастровый номер земельного участка _____.

2. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

2.1. На основании Законов Украины «Об аренде земли» и «О местном самоуправлении в Украине», во исполнение решения ___-й сессии Симферопольского городского совета ___ созыва № _____ от _____ 20__ года, в аренду передается земельный участок площадью _____ га, с целью использования согласно ст. ___ Земельного кодекса Украины, для _____.

2.2. На земельном участке размещены объекты недвижимого имущества _____.

2.3. Нормативная денежная оценка земельного участка составляет _____ грн.

2.4. Земельный участок, который передаётся в аренду, имеет/не имеет такие недостатки, которые могут препятствовать его эффективному использованию _____.

2.5. Другие особенности объекта аренды, которые могут повлиять на арендные отношения _____.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Договор заключен на _____ лет с момента подписания договора, а именно до _____ года.

3.2. После окончания срока действия договора Арендатор, надлежащим образом исполняющий обязанности в соответствии с условиями договора, имеет преимущественное право на возобновление договора аренды на новый срок в установленном порядке.

3.3. Арендатор, который имеет намерение воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок, обязан уведомить об этом Арендодателя, но не позднее за один месяц до истечения срока договора аренды земли (но не ранее чем за два месяца до истечения срока договора аренды земли).

3.4. В случае отсутствия обращения о возобновлении договора, поданного в установленном порядке и не возобновления договора в соответствии с требованиями законодательства и настоящим договором, договор прекращает своё действие в связи с истечением срока, на который он заключён. С момента окончания срока действия договора прекращаются все права и обязанности по нему.

В случае, если срок действия договора истёк по основаниям, указанным ч.1 данного пункта, а арендатор продолжает вносить арендную плату, то это расценивается сторонами как недобросовестное исполнение действий по договору и не влечёт за собой автоматическое возобновление договора. В этом случае, сумма внесённой таким образом арендной платы возврату не подлежит.

3.5. При возобновлении договора аренды земли в установленном законом порядке, а также в соответствии с 3.3. Договора, его условия могут быть изменены. В случае не достижения договоренности в отношении арендной платы и других существенных условий договора преимущественное право Арендатора на заключение договора аренды земли прекращается.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендная плата устанавливается в размере _____ грн. и вносится Арендатором в денежной форме следующим образом: ежемесячно до 30 числа, следующего за расчетным месяцем – _____ грн.

4.2. Расчет размера арендной платы за земельный участок осуществляется с учетом его целевого использования и коэффициентов индексации, определенных законодательством, по утвержденным Кабинетом Министров Украины формам, которые заполняются во время заключения (возобновления) или изменения условий договора аренды.

4.3. Передача продукции и предоставление услуг за счет арендной платы не допускается.

4.4. В случаях изменения условий хозяйствования, предусмотренных Договором, изменения нормативно-денежной оценки земли, размеров земельного налога, изменения элементов налога, изменения коэффициентов индексации, определенных законодательством, ухудшения состояния Земельного Участка не по вине Арендатора, подтвержденные документами, в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и иными актами городского совета, размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру в течение 30 дней с момента возникновения соответствующих обстоятельств, путем внесения соответствующих изменений в Договор. Приведение в данном случае условий договора в соответствие с установленными требованиями осуществляется путём подписания дополнительного соглашения к договору.

4.5. Арендатор несет ответственность за несвоевременное и не в полном объеме внесение арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Арендная плата вносится Арендатором по месту нахождения Земельного Участка в местный бюджет Центрального района г.Симферополя на расчетный счет 33218812700005 в Управлении государственного казначейства в АРК, МФО 824026, ОКПО 34740405, код платежа 13050200 не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Арендная плата подлежит уплате в полном объеме также за период, когда Арендатор временно не использует Земельный Участок.

4.8. За несвоевременное внесение арендной платы взимается пеня в размере учётной ставки НБУ за каждый день просрочки.

4.9. В случае прекращения действия Договора или признания его недействительным арендная плата за фактический срок пользования земельным участком возврату не подлежит.

5. УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. Земельный Участок передается в аренду для _____.

5.2. Целевое использование земельного участка _____.

5.3. Изменение вида использования Земельного Участка (в т.ч.в пределах категории), осуществляется в установленном порядке с учетом градостроительной документации и документации по землеустройству на основании соответствующего решения органа местного самоуправления.

5.4. Самовольное изменение вида использования Земельного Участка Арендатором в период действия Договора не допускается.

6. УСЛОВИЯ И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДУ

6.1. Передача земельного участка в аренду осуществляется с разработкой проекта землеустройства (без разработки проекта землеустройства) по отводу земельного участка.

Основанием разработки проекта землеустройства по отводу земельного участка является _____.

(дата и номер решения городского совета, решения суда, др.)

Организация разработки проекта землеустройства по отводу земельного участка и затраты, связанные с этим, возлагаются на Арендатора.

6.2. Передача земельного участка Арендатору осуществляется после государственной регистрации договора в 5-дневный срок по акту приема-передачи.

7. УСЛОВИЯ ВОЗВРАТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АРЕНДОДАТЕЛЮ, ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

7.1. Арендатор возвращает Арендодателю Земельный Участок по окончании срока действия Договора аренды или в случае его досрочного прекращения после принятия решения городским советом по акту приема-передачи, который составлен в простой письменной форме. Договор считается прекращённым с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

7.2. Изменение условий Договора осуществляется в письменной форме по взаимному соглашению Сторон путем заключения дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

7.3. Договор прекращается в случае:

7.3.1. окончания срока, на который он был заключен;

7.3.2. выкупа земельного участка для общественных нужд и принудительного отчуждения земельного участка по мотивам общественной необходимости в порядке, установленном законом;

7.3.3. объединения в одном лице собственника земельного участка и арендатора;

7.3.4. добровольного отказа от права пользования земельным участком в установленном порядке;

7.3.5. изъятия земельного участка в случаях, предусмотренных законом;

7.3.6. использования земельного участка способами, противоречащими экологическим требованиям;

7.3.7. приобретения права собственности на жилой дом, строение либо сооружение, расположенные на арендованном земельном участке иным лицом;

7.4. Договор прекращается также в иных случаях предусмотренных законом.

7.5. Расторжение Договора в одностороннем порядке не допускается.

7.6. Право на Земельный Участок в случае прекращения Арендатора как юридического лица, либо его реорганизации переходит к его правопреемникам.

7.7. Арендатор не имеет права удерживать Земельный Участок для обеспечения своих требований к Арендодателю.

7.8. После прекращения Договора Арендатор возвращает Арендодателю Земельный Участок в состоянии, не худшем в сравнении с тем, в каком он получил его в аренду.

7.9. Осуществленные Арендатором без согласия Арендодателя затраты на улучшение состояния Земельного Участка, которые невозможно отделить без нанесения вреда этому участку, не подлежат возмещению.

7.10. Улучшение состояния Земельного Участка, проведенное Арендатором по письменному соглашению с Арендодателем, возмещению не подлежит.

8. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОТЯГОЩЕНИЯ) ОТНОСИТЕЛЬНО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

8.1. Арендодатель уведомляет Арендатора, что в отношении Земельного Участка, на момент заключения Договора существуют ограничения и отягощения:

8.2. Передача в аренду Земельного Участка не является основанием прекращения или изменения ограничений (отягощений) и других прав третьих лиц на Земельный Участок.

8.3. Арендодатель свидетельствует, что Земельный Участок не имеет скрытых недостатков, которые могут влиять на эффективность его целевого использования.

8.4. Передача в залог и внесение в уставной фонд права аренды, а также продажа права аренды земельного участка не допускается.

8.5. Предоставление Земельного Участка в субаренду может осуществляться в соответствии с действующим законодательством с согласия Арендодателя.

8.6. Арендодатель свидетельствует, что Земельный Участок на момент заключения Договора никому другому Арендодателем в аренду не передан, не продан, не подарен, не отчужден другим способом, под залог (в том числе налоговый) не передан, под запретом (арестом) не находится, судебных споров по нему, а также прав у третьих лиц, как на территории, так и за границей Украины нет, как взнос в уставной фонд юридических лиц не внесен.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

9.1. Арендодатель имеет право:

9.1.1. требовать от Арендатора строгого соблюдения целевого назначения Земельного Участка, обеспечения экологической безопасности землепользования путем соблюдения требований природоохранного и земельного законодательства, государственных и местных стандартов, норм и правил, которые касаются использования Земельного Участка;

9.1.2. осуществлять контроль за соблюдением условий Договора, иметь беспрепятственный доступ к Земельному Участку в присутствии уполномоченных представителей Арендатора с целью осуществления контроля, требовать от Арендатора соблюдения режима использования зон санитарной охраны;

9.1.3. требовать от Арендатора своевременно вносить арендную плату, а также возместить прямые и не прямые убытки, нанесенные в связи с ненадлежащим землепользованием;

9.2. Арендодатель обязан:

9.2.1. предупредить Арендатора до заключения Договора о правах третьих лиц или наличии ограничений и отягощений, которые касаются Земельного Участка;

9.2.2. передать Арендатору в 10-дневный срок со дня государственной регистрации Договора Земельный Участок в состоянии, которое дает возможность использования его по целевому назначению, о чем в письменной форме составляется соответствующий акт. Этот акт после передачи Земельного Участка Арендатору является неотъемлемой частью Договора;

9.2.3. исключить вмешательство Арендодателя в хозяйственную деятельность Арендатора и не препятствовать ему в использовании Земельного Участка по целевому назначению;

9.2.4. в случае ненадлежащего состояния Земельного Участка возместить Арендатору необходимые затраты, документально им подтвержденные, связанные с

устранением недостатков, которые препятствовали целевому использованию Земельного Участка.

9.3. Арендатор имеет право:

9.3.1. самостоятельно определять направление своей хозяйственной деятельности в соответствии с целевым назначением Земельного Участка и условиями Договора;

9.3.2. требовать от Арендодателя своевременной передачи Земельного Участка в состоянии, которое гарантирует возможность его целевого использования;

9.3.3. получать доходы, размер которых не может быть основанием для пересмотра Арендодателем суммы арендной платы по Договору;

9.3.4. преимущества перед другими лицами при других равных условиях приобрести Земельный Участок в собственность или после окончания срока Договора заключить новый договор аренды этого же Земельного Участка;

9.3.5. с письменного согласия Арендодателя производить улучшение Земельного Участка, строить здания, сооружения, высаживать зеленые насаждения.

9.3.6. требовать от Арендодателя соответственного уменьшения сумм арендной платы (что определяется экспертным путём за счёт Арендатора), если состояние Земельного Участка ухудшилось не по вине Арендатора, и в случаях, когда в процессе использования Земельного Участка были выявлены не обговоренные в Договоре недостатки, которые мешают целевому использованию земли.

9.4. Арендатор обязан:

9.4.1. в предусмотренный законом срок зарегистрировать Договор в Книге записей государственной регистрации Договоров аренды в уполномоченном органе;

9.4.2. приступить к использованию Земельного Участка с момента государственной регистрации, на основании акта установления границ в натуре (на местности). Акт установления границ Земельного Участка в натуре (на местности) является неотъемлемой частью Договора;

9.4.3. исполнять требования действующего земельного и природоохранного законодательства, государственных и местных стандартов, норм и правил, которые касаются использования Земельного Участка;

9.4.4. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату;

9.4.5. возвратить Арендодателю Земельный Участок после окончания срока действия Договора аренды по акту приема-передачи, в пригодном для дальнейшего использования состоянии;

9.4.6. в случае причинения ущерба возместить его Арендодателю в полном объеме;

9.4.7. приложить все усилия для сохранения качества Земельного Участка;

9.4.8. в случае реорганизации, изменения наименования и изменения иных реквизитов сообщить Арендодателю в 10-дневный срок.

9.4.9. в 10-дневный срок после подписания Договора Сторонами зарегистрировать Договор в управлении земельных ресурсов Симферопольского городского совета и подать на регистрацию в государственный орган по земельным ресурсам;

9.4.10. самостоятельно в течение 5 дней с момента регистрации Договора представить фотокопии Договора в Государственную налоговую инспекцию в г.Симферополе.

9.4.11. Принять своевременно меры по внесению изменений в договор в случаях, установленных законом, договором, иными нормативно-правовыми актами.

10. РИСК СЛУЧАЙНОГО УНИЧТОЖЕНИЯ ИЛИ ПОВРЕЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

10.1. Риск случайного уничтожения или повреждения Земельного Участка несет Арендодатель.

10.2. При наличии вины Арендатора в уничтожении или повреждении указанного Земельного Участка он возмещает нанесенный Арендодателю ущерб в полном объеме.

11. СТРАХОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

11.1. Земельный Участок подлежит страхованию по согласию сторон.

12. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

12.1. Все разногласия, связанные с Договором, решаются по соглашению Сторон, оформленному в простой письменной форме, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке.

12.2. Защита прав Сторон проводится согласно действующему законодательству.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

13.1. Стороны несут взаимную ответственность по всем вопросам, которые не были обусловлены Договором согласно действующему законодательству.

13.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству и условиям Договора.

13.3. Арендодатель в случае ухудшения полезных качеств Земельного Участка, связанных с изменением его состояния, имеет право на возмещение убытков в размере, установленном Сторонами. Если Сторонами не достигнуто согласие о размере возмещения убытков, спор решается в судебном порядке.

13.4. Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного в аренду Земельного Участка, которые не были оговорены Договором, которые существенно препятствуют предусмотренному Договором целевому использованию Земельного Участка.

13.5. Арендатор имеет право на возмещение убытков, нанесенных вследствие не выполнения Арендодателем обязанностей предусмотренных Договором.

13.6. Убытками считаются:

13.6.1. Фактические потери, которые Арендатор понес в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением условий Договора Арендодателем.

13.6.2. Затраты, которые Арендатор осуществил или должен осуществить для восстановления своего нарушенного права.

13.6.3. Доходы, которые Арендатор мог бы реально получить в случае надлежащего выполнения условий Договора Арендодателем.

13.7. Сторона, которая нарушила свои обязанности, освобождается от ответственности, если она докажет, что это нарушение произошло не по её вине.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все затраты, связанные с оформлением Договора, оплачивает Арендатор.

14.2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в архиве государственного органа по земельным ресурсам, второй - в управлении земельных ресурсов Симферопольского городского совета, третий - в управлении экономики Симферопольского городского совета, четвертый - у Арендатора.

14.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

14.3.1. план (схема) границ Земельного Участка (к каждому экземпляру);

14.3.2. кадастровый план Земельного Участка (к каждому экземпляру);

14.3.3. обзорная схема месторасположения Земельного Участка (к каждому экземпляру);

14.3.4. акт установления в натуре границ Земельного Участка (к каждому экземпляру);

14.3.5. акт приема – передачи Земельного Участка (к каждому экземпляру);

14.3.6. план (схема) границ зон ограничений Земельного Участка (к каждому экземпляру);

14.3.7. проект землеустройства по отводу Земельного Участка в случаях, предусмотренных законом – только к экземплярам Арендатора и Арендодателя (прилагается).

14.3.8. Расчёт арендной платы в соответствии с законодательством, нормативно-правовыми актами городского совета

15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Соглашение зарегистрировано в

_____,
(название органа государственной регистрации по месту нахождения земельного участка)
о чем в Государственном реестре земель произведена запись от «_____ 20__ г. №
_____.

М. П. _____

Приложение 2 к Порядку

Примерная форма дополнительного соглашения
о возобновлении договора аренды земельного участка

Город Симферополь, Автономная Республика Крым, Украина, пятнадцатое ноября две тысячи одиннадцатого года.

Мы, нижеподписавшиеся: СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящее соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

На основании решения _____-й сессии Симферопольского городского совета № _____ созыва № _____ от _____ 20__ года, возобновить сроком на _____ лет, заключенный между Симферопольским городским советом и (Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица) договор аренды земельного участка площадью _____ га, расположенный по адресу: _____ (местонахождение)

Предоставленный для _____ (целевое использование)
Зарегистрированный _____ (наименование органа, осуществившего государственную регистрацию договора _____ (дата и номер регистрации) с внесением в указанный договор следующих изменений:

1. Пункт _____ договора изложить в следующей редакции:
«_____ Нормативная денежная оценка земельного участка с учетом индексации за _____ г.г. составляет: _____ грн»

2. Пункт _____ договора изложить в следующей редакции:
«_____ Арендная плата устанавливается в размере _____ грн. и вносится Арендатором в денежной форме следующим образом: ежемесячно до 30 числа, следующего за расчетным месяцем – _____ грн.»

В случаях изменения условий хозяйствования, предусмотренных Договором, изменения нормативно-денежной оценки земли, размеров земельного налога, изменения элементов налога, изменения коэффициентов индексации, определенных законодательством, ухудшения состояния Земельного Участка не по вине Арендатора, подтвержденные документами, в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и иными актами городского совета, размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру в течение 30 дней с момента возникновения соответствующих обстоятельств, путем внесения соответствующих изменений в Договор. Приведение в данном случае условий договора в соответствие с установленными требованиями осуществляется путём подписания дополнительного соглашения к договору» (данный пункт подлежит включению в дополнительное соглашение, если данные обязательства не установлены договором ранее).

3. Пункт _____ изложить в следующей редакции:
«_____ СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
_____. Договор возобновлён на срок до _____ .
_____. После окончания срока действия договора Арендатор, надлежащим образом исполняющий обязанности в соответствии с условиями договора, имеет

преимущественное право на возобновление договора аренды на новый срок в установленном порядке.

____. Арендатор, который имеет намерение воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок, обязан уведомить об этом Арендодателя, но не позднее за один месяц до истечения срока договора аренды земли (но не ранее чем за два месяца до истечения срока договора аренды земли).

____. В случае отсутствия обращения о возобновлении договора, поданного в установленном порядке и не возобновления договора в соответствии с требованиями законодательства и настоящим договором, договор прекращает своё действие в связи с истечением срока, на который он заключён. С момента окончания срока действия договора прекращаются все права и обязанности по нему.

В случае, если срок действия договора истёк по основаниям, указанным выше, а арендатор продолжает вносить арендную плату, то это расценивается сторонами как недобросовестное исполнение действий по договору и не влечёт за собой автоматическое возобновление договора. В этом случае, сумма внесённой таким образом арендной платы возврату не подлежит.

____. При возобновлении договора аренды земли в установленном законом порядке, а также в соответствии с п. ____ Договора, его условия могут быть изменены. В случае не достижения договоренности в отношении арендной платы и других существенных условий договора преимущественное право Арендатора на заключение договора аренды земли прекращается.» *(данный пункт подлежит включению в дополнительное соглашение, если данные обязательства не установлены договором ранее).*

Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу после подписания сторонами и его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды № ____ от _____, зарегистрированного _____.
Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в архиве государственного органа по земельным ресурсам, второй - в управлении земельных ресурсов Симферопольского городского совета, третий - в управлении экономики Симферопольского городского совета, четвертый - у Арендатора.

Приложение:

- план (схема) границ Земельного Участка (к каждому экземпляру);
- кадастровый план Земельного Участка (к каждому экземпляру);
- обзорная схема месторасположения Земельного Участка (к каждому экземпляру);
- акт установления в натуре границ Земельного Участка (к каждому экземпляру);
- акт приема – передачи Земельного Участка (к каждому экземпляру);
- план (схема) границ зон ограничений Земельного Участка (к каждому экземпляру);
- расчёт арендной платы в соответствии с законодательством, нормативно-правовыми актами городского совета (к каждому экземпляру).

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Соглашение зарегистрировано в _____,

(название органа государственной регистрации по месту нахождения земельного участка)
о чем в Государственном реестре земель произведена запись от «_____ 20__ г. № _____.

М. П. _____