**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**САЛЬСКИЙ РАЙОН**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**ГИГАНТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­**

**РЕШЕНИЕ**

Об утверждении Положения «О порядке приобретения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения»

**Принято Собранием депутатов**

**Гигантовского сельского поселения 10.11.2014 года**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07. 1997г. №122-ФЗ, Федеральным законом Российской Федерации от 24.07.2007г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности», Правилами организации и проведения торгов по продаже, находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства РФ от 11.11.2002г. №808, Собрание депутатов Гигантовского сельского поселения

**решило:**

1. Утвердить Положение «О порядке приобретения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения» согласно приложения № 1 к настоящему решению.
2. Разместить настоящее решение на официальном сайте Администрации Гигантовского сельского поселения.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального обнародования.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, налогам и собственности.

Глава Гигантовского

сельского поселения Ю.М. Штельман

п. Гигант

10 ноября 2014 года

№ 106

Приложение № 1

к решению Собрания депутатов Гигантовского сельского поселения «Об утверждении Положения «О порядке приобретения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения»

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке приобретения прав на земельные участки,**

 **находящиеся в муниципальной собственности**

**Гигантовского сельского поселения**

Настоящее Положение является локальным нормативным актом, разработанным в целях установления в соответствии с действующим законодательством РФ правовых основ деятельности органов местного самоуправления Гигантовского сельского поселения по распоряжению и управлению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения (далее по тексту – земельными участками).

1. Правовая основа управления и распоряжения земельными участками на территории Гигантовского сельского поселения.

1.1. Правовую основу управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения составляет Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации часть I от 30.11.1994 № 51-ФЗ и часть II от 26.01.1996 № 14-ФЗ, указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные правовые акты Российской Федерации, Ростовской области, Устав муниципального образования «Гигантовское сельское поселение».

1. Полномочия органов местного самоуправления Гигантовского сельского поселения в сфере управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности Гигантовского сельского поселения.

2.1.Полномочия Собрания депутатов Гигантовского сельского поселения:

-установление порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения;

-утверждение правил землепользования и застройки;

-принятие решения об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, в том числе путем выкупа;

-установление порядка ведения муниципального земельного контроля;

-рассмотрение иных вопросов, отнесенных законодательством РФ к ведению представительного органа местного самоуправления.

2.2. Полномочия Главы Гигантовского сельского поселения в сфере управления и распоряжения земельными участками на территории на территории поселения:

Глава Гигантовского сельского поселения осуществляет правовое регулирование в сфере управления земельными участками, находящимися в собственности Гигантовского сельского поселения, распоряжается ими и реализует иные полномочия в соответствии с законодательством, в том числе:

-согласовывает перечни земельных участков, на которые у муниципального образования «Гигантовское сельское поселение» возникает право собственности;

-принимает решение об установлении публичного сервитута – права ограниченного пользования земельными участками в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения поселения, без изъятия земельных участков, с учетом результатов общественных слушаний;

-издает постановления о предоставлении земельных участков в аренду;

-распоряжением утверждает формы договоров аренды и купли продажи земельных участков;

-заключает договоры купли-продажи земельных участков.

2.3. Администрация Гигантовского сельского поселения выступает в качестве собственника земельных участков, поэтому:

-определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и размер задатка;

-разрабатывает, представляет на рассмотрение Собрания депутатов Гигантовского сельского поселения и обеспечивает реализацию местных программ использования и охраны земель поселения;

-информирует население о порядке предоставления прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности;

-организует постановку земельного участка на кадастровый учет и получение кадастрового плана земельного участка в Сальском филиале государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области. При необходимости организует присвоение адреса.

3.Собственность на землю.

3.1.Общие положения.

Земельные участки на территории Гигантовского сельского поселения могут находится в федеральной собственности, собственности Ростовской области, муниципальной собственности, собственности юридических лиц и граждан.

В муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения находятся земельные участки:

-которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними, законами Ростовской области;

-право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

-которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Собственностью граждан и юридических лиц являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Земельные участки из земель, находящихся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения, предоставляются гражданам в собственность за плату.

3.3. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, подъездами, автомобильными дорогами, набережными скверами, бульварами, парками, пляжами и другими объектами общего пользования, не подлежат приватизации.

4. Порядок приобретения собственниками зданий, строений и сооружений права собственности на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения.

 4.1. Собственники зданий, строений и сооружений, не являющихся самовольными постройками, имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения, на которых расположены указанные объекты.

4.2. Для приобретения прав на земельный участок собственники зданий, строений, сооружений или уполномоченное лицо, обращаются с заявлением на имя Главы Гигантовского сельского поселения.

К заявлению прилагаются:

-копии учредительных документов юридического лица (паспорт гражданина);

-выписка из единого государственного реестра юридических лиц, содержащая сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица;

-документ, подтверждающий полномочия руководителя (для юридических лиц);

-решение уполномоченного органа (для юридических лиц) о приобретении земельного участка в собственность;

-документы технической инвентаризации на объекты недвижимого имущества;

-копии документов, подтверждающих право собственности на объекты недвижимости;

-выписка из государственного земельного кадастра.

При наличии на земельном участке самовольных (незарегистрированных) построек решение о продаже земельного участка принимается в установленные сроки после устранения за счет заявителя всех несоответствий.

В 10-дневный срок со дня поступления заявления Администрация Гигантовского сельского поселения готовит проект постановления Администрации Гигантовского сельского поселения о предоставлении в собственность земельного участка, а после его принятия готовит проект договора купли-продажи. Заявитель в недельный срок обязан подписать договор или предоставить возражения или дополнения для оформления протокола разногласий.

4.3. Цена выкупа земельного участка определяется в соответствии с решением Собрания депутатов Гигантовского сельского поселения и действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Договор купли-продажи земельного участка является основанием для регистрации права собственности в Сальском филиале государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области.

5. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения без предварительного согласования места размещения объекта.

Для строительства без предварительного согласования места размещения объекта Администрацией Гигантовского сельского поселения предоставляются земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Гигантовское сельское поселение».

Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объектов осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по оформлению земельного участка;

2) проведение государственного кадастрового учета земельного участка;

3) проведение торгов (аукциона, конкурса) по продаже земельного участка в собственность, по продаже права на заключение договора аренды или предоставление участка в аренду без процедуры торгов на основании заявления граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков;

4) подписание протокола о результатах торгов или решения о предоставлении земельного участка;

5) государственная регистрация права на земельный участок.

5.1. Организатором работ по формированию земельного участка и проведению торгов выступает Администрация Гигантовского сельского поселения.

5.2. Земельные участки, выставляемые на торги, определяются в соответствии с утвержденными проектами застройки: проектно-детальной планировки (ПДП) микрорайонов, отдельных жилых групп и землеустроительной документацией. В случае если земельный участок сформирован, но закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах).

5.3. Работы по формированию земельного участка включают в себя следующие действия:

-перенесение проекта границ на местность и закрепление на местности поворотных точек посредством специальных знаков: столбов, труб и т.д.;

-определение разрешенного использования земельного участка, на основании хозяйства о предоставлении земли и норм о размерах и условиях его предоставления;

-эксплуатирующие организации определяют технические условия подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: обмер и описание расстояний, установление глубины залегания коммуникаций, условия подключения к ним объектов и т.п. за счет юридических и физических лиц.

Глава Администрации Гигантовского сельского поселения принимает решение в виде распоряжения о приведении торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, или условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае если, имеется только одна заявка. Сектору земельных и имущественных отношений Администрации Гигантовкого сельского поселения обеспечивает заблаговременную публикацию информации о предоставлении земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта в газете «Сальская степь».

5.4. Сектор земельных и имущественных отношений Администрации Гигантовского сельского поселения публикует сообщение на официальном сайте torgi.gov.ru о проведении торгов (конкурсов, аукционов).

5.6. Сектор земельных и имущественных отношений Администрации Гигантовского сельского поселения проводит торги по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, подготовку и подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления его без проведения торгов.

В случае если имеется только одно заявка физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка, сектор земельных и имущественных отношений Администрации Гигантовского сельского поселения готовит проект распоряжения Администрации Гигантовского сельского поселения о передаче этого земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5.7. Распоряжение Администрации Гигантовского сельского поселения о предоставлении земельного участка для строительства без проведения торгов (конкурсов, аукционов) или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

-для оформления и заключения Администрацией Гигантовского сельского поселения договора аренды земельного участка, подлежащего государственной регистрации;

-для оформления и заключения Администрацией Гигантовского сельского поселения договора купли-продажи земельного участка, подлежащего государственной регистрации.

6. Аренда земельных участков.

6.1.В соответствии со ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации в аренду могут быть предоставлены земельные участи, находящиеся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения, за исключением земельных участков, сдача которых в аренду не допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельного участка в аренду осуществляется постановлением Администрации Гигантовского сельского поселения.

Договоры аренды заключаются Администрацией Гигантовского сельского поселения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

Изменения в договор аренды вносятся на основании постановления Администрации Гигантовского сельского постановления в порядке, установленном гражданским законодательством.

Возврат земельного участка арендодателю в связи истечением срока аренды оформляется актом приема-передачи в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

6.2.Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков в аренду для размещения временных объектов осуществляется на срок до года и без права строительства капитальных строений.

6.3. Граждане или юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка под размещение временного сооружения, обращаются с заявлением на имя Главы Гигантовского сельского поселения с указанием места и цели размещения объекта. При одобрении градостроительным Советом проекта заявитель согласовывает проект с инспектирующими службами и энергоснабжающими организациями.

6.4. Для предоставления земельного участка в аренду под размещение временного сооружения граждане и юридические лица обращаются с заявлением на имя Главы Гигантовского сельского поселения с приложением согласованного проекта установки временного объекта, заключений инспектирующих служб, выписки из протокола градостроительного Совета, копии удостоверения личности (паспорта), копии свидетельства индивидуального предпринимателя (при наличии).

7. Порядок предоставления права аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения, на которых расположены здания, строения, сооружения.

7.1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности или хозяйственном ведении здания, строения, сооружения расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности Гигантовского сельского поселения, могут приобрести право аренды на такие земельные участки.

7.2. Собственники здания (помещения), находящегося на неделимом земельном участке, вправе совместно приобрести его в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено земельным законодательством.

7.3. В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

7.4.Для приобретения прав на земельный участок лица, указанные в пункте 6.1. обращаются с заявлением на имя Главы Гигантовского сельского поселения.

К заявлению прилагаются:

-копии учредительных документов юридического лица (паспорт гражданина);

-выписка из единого государственного реестра юридических лиц, содержащая сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица;

-документ, подтверждающий полномочия руководителя (для юридических лиц);

-решение уполномоченного органа (для юридических лиц) о приобретении земельного участка в аренду;

-копии документов, подтверждающих право собственности на объекты недвижимости;

-документы технической инвентаризации на объекты недвижимого имущества;

-выписка из государственного земельного кадастра.

7.5. Администрация Гигантовского сельского поселения в 10-дневный срок готовит проект постановления о передаче испрашиваемого земельного участка в аренду. Договор аренды земельного участка заключается Администрацией Гигантовского сельского поселения в установленный срок после предоставления заявителем кадастровой карты земельного участка.

Заявитель в недельный срок обязан подписать договор или вернуть с возражениями или дополнениями, оформленными протоколом разногласий.

7.6. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.