



## СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА ГРОЗНОГО

---

### Р Е Ш Е Н И Е

«21» января 2016 г.

г. Грозный

№ 02

**Об утверждении Порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Грозного**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Законом Чеченской Республики от 24 мая 2010 года № 11-рз «О местном самоуправлении в Чеченской Республике», руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, и Уставом города Грозного, в целях приведения муниципальных нормативных правовых актов города Грозного в соответствие с действующим законодательством, Совет депутатов города Грозного

#### **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Грозного согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившим силу:

1) Решение Совета депутатов города Грозного от 25 июля 2013 года № 37 «Об утверждении «Порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Грозного»;

2) Решение Совета депутатов города Грозного от 20 марта 2015 года № 09 «О внесении изменений в Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Грозного, утвержденный Решением Совета депутатов города Грозного № 37 от 25 июля 2013 года».

3. Настоящее Решение подлежит опубликованию в газете «Столица плюс» и обнародованию в средствах массовой информации.

4. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Грозного

А.А. Динаев

Приложение к Решению Совета депутатов города Грозного «Об утверждении Порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Грозного» от «21» января 2016г. № 02

**Порядок**  
управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Грозного

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок является муниципальным нормативным правовым актом, разработанным в целях установления, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, правовых основ деятельности органов местного самоуправления города Грозного по распоряжению и управлению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее по тексту - земельные участки), на территории муниципального образования «город Грозный».

1.2. Действие настоящего Порядка распространяется на земельные участки, находящиеся в собственности города Грозного (в том числе расположенными за границами города Грозного), а также на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Грозного.

1.3. Правовую основу управления и распоряжения земельными участками на территории города Грозного составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные правовые акты Российской Федерации, Чеченской Республики, Устав города Грозного, муниципальные нормативные правовые акты города Грозного.

## **2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА ГРОЗНОГО В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

2.1. Совет депутатов города Грозного по вопросам земельных отношений осуществляет следующие полномочия:

определяет порядок управления и распоряжения земельными участками;  
устанавливает предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

утверждает правила землепользования и застройки;

определяет порядок осуществления муниципального земельного и лесного контроля;

осуществляет иные полномочия, отнесенные законодательством Российской Федерации к ведению представительного органа местного самоуправления.

2.2. Мэрия города Грозного по вопросам земельных отношений осуществляет следующие полномочия:

владеет, пользуется и распоряжается земельными участками;

принимает решения о проведении аукциона (конкурса) по продаже земельных участков, аукциона на право на заключение договора аренды земельного участка, в том числе по заявлению граждан или юридических лиц;

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

принимает решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, о предоставлении земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование;

имеет право устанавливать базовый размер арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, а также порядок предоставления муниципальной преференции за пользование землей;

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

регламентирует сроки и порядок прохождения правовых документов на оформление земельных участков в Мэрии города Грозного;

разрабатывает, представляет на рассмотрение Совета депутатов города Грозного и обеспечивает реализацию местных программ использования и охраны городских земель;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством Чеченской Республики, нормативными правовыми актами Совета депутатов города Грозного, Уставом города Грозного.

2.2.1. Мэрия города Грозного осуществляет свои полномочия в сфере распоряжения земельными участками через отраслевой орган Мэрии города Грозного, уполномоченный на управление и распоряжение земельными участками - Комитет имущественных и земельных отношений Мэрии г.Грозного (далее - КИЗО Мэрии г.Грозного).

2.3. КИЗО Мэрии г.Грозного по вопросам земельных отношений осуществляет следующие полномочия:

принимает решения по образованию земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения или выдела земельных участков;

утверждает схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельных участков;

принимает решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

принимает решения о предоставлении бесплатно в собственность земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц;

заключает:

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

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

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

организует и осуществляет муниципальный земельный и лесной контроль;

обеспечивает соблюдение сроков подготовки и прохождения правовых документов на оформление земельных участков в Мэрии города Грозного;

информирует население о порядке предоставления земельных участков;

организует постановку земельного участка на государственный кадастровый учет и получение кадастрового паспорта земельного участка в Федеральной кадастровой палате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

### **3. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

3.1. Земельные участки предоставляются на основании:

1) распоряжения, 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.

3.2. 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 о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

3.2.3. Искключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

3.3. Земельные участки предоставляются гражданам или юридическим лицам:

1) в собственность платно и бесплатно;

2) в аренду на торгах и без проведения торгов;

3) в постоянное (бессрочное) пользование;

4) в безвозмездное пользование.

3.4. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид осуществляется в соответствии с Градостроительным регламентом.

3.5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

3.6. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) устанавливается в случаях:

установления частного сервитута в соответствии с гражданским законодательством;

установления публичного сервитута законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Чеченской Республики, нормативными правовыми актами города Грозного в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения города Грозного, без изъятия земельных участков, с учетом результатов публичных слушаний;

3.7. Права на землю могут быть ограничены в интересах города по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ), иными федеральными законами.

3.8. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

3.9. Земельные участки не могут быть предоставлены для строительства жилья, садовых и дачных строений, объектов производственного и социального назначения, транспортной и энергетической инфраструктуры в зонах, подверженных риску затопления (подтопления).

#### **4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В СОБСТВЕННОСТЬ**

4.1. Земельные участки могут быть предоставлены гражданину или юридическому лицу в собственность на торгах и без проведения торгов, а также в собственность бесплатно.

4.2. Продажа земельных участков осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона в соответствии со ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ.

4.3. Случаи предоставления земельного участка в собственность за плату без проведения торгов определены в п.2 ст. 39.3 ЗК РФ.

4.4. Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определяется в соответствии со ст. 39.4 ЗК РФ.

4.5. Предоставление земельных участков гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно осуществляется в случаях, указанных в ст. 39.5 ЗК РФ.

4.6. Не подлежат предоставлению гражданам и юридическим лицам в собственность:

спорные земельные участки, в отношении которых ведется административное или судебное разбирательство, до вступления в силу соответствующего решения, а также земельные участки в случае судебного спора по границам земельных участков, о принадлежности зданий, сооружений находящихся на них;

земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота или ограниченным в обороте, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

земельные участки, не подлежащие приватизации в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

земли, зарезервированные для государственных и муниципальных нужд на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации;

земли общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами и другими объектами;

земельные участки, сформированные, в том числе из земель, расположенных за красными линиями проспектов, дорог, улиц, проездов, за исключением случаев, когда за границами красных линий расположены части зданий, сооружений не являющихся самовольными постройками;

земельные участки с не установленными на местности границами и не прошедшие государственный кадастровый учет.

4.7. При отказе от права собственности на земельный участок, этот земельный участок переходит в собственность города Грозного в соответствии с действующим законодательством.

## **5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В АРЕНДУ**

5.1. Земельные участки могут быть предоставлены в аренду на торгах и без проведения торгов.

5.2. Договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов в случаях, предусмотренных ст. 39.6 ЗК РФ в следующем порядке:

1) подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача заинтересованным лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с [Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»](#);

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению (срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года и является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов);

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если



принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка;

6) подача заинтересованным лицом заявления о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора аренды земельного участка.

### 5.3. Предоставление земельных участков в аренду на торгах.

5.3.1. Решение о проведении аукционов по продаже земельных участков, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, принимается Мэрией города Грозного, в том числе, по заявлениям граждан или юридических лиц.

5.3.2. Образование земельных участков для их продажи или предоставления в аренду путем проведения аукционов осуществляется по инициативе органа местного самоуправления или по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

5.3.3. Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка кадастровых работ;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие Мэрией города Грозного решения о проведении аукциона.

5.3.4. Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка лиц осуществляется в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованным лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка;

2) обращение заинтересованного лица в уполномоченный орган с заявлением (с указанием цели использования земельного участка) об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка;

3) принятие и направление уполномоченным органом заявителю решения об утверждении схемы расположения земельного участка (с приложением схемы) или решения об отказе в ее утверждении (с указанием оснований отказа);

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка;

5) осуществление на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка лиц государственного кадастрового учета земельного участка;

б) обращение заинтересованного в предоставлении земельного участка лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка (в данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка);

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона;

8) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона;

9) принятие Мэрией города Грозного в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона (при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных п.8 ст.39.11 ЗК РФ).

5.3.5. Запрещается объединение двух и более земельных участков в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

5.3.6. Проведение аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном ст.ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ.

5.3.7. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности).

5.3.8. Аукцион по продаже земельного участка либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка проводится в электронной форме, за исключением случаев, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

5.3.9. Типовая форма договора аренды земельного участка утверждается постановлением Мэрии города Грозного.

## **6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПОСТОЯННОЕ (БЕССРОЧНОЕ) ПОЛЬЗОВАНИЕ**

6.1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки, предоставляются на основании распоряжения Мэрии города Грозного исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

6.2. В распоряжении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также:

- 1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу;
- 2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;
- 3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

6.3. Не допускается предоставление земельных участков, указанным в пункте 6.1 лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено ст.ст. 39.10. и 39.20 ЗК РФ.

## **7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ**

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

7.2. 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.

7.3. Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства или огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, а также проведения кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

7.4. Предоставление земельных участков в безвозмездное осуществляется на основании договора безвозмездного пользования земельным участком, заключаемого КИЗО Мэрии города Грозного с заинтересованным лицом.

7.5. Типовая форма договора безвозмездного пользования земельного участка утверждается постановлением Мэрии города Грозного.

## **8. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ (ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ) ГРАЖДНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ**

8.1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки, в соответствии со ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

8.2. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, сооружений, в следующих случаях:

1) если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к

образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора (в таких случаях граждане или юридические лица совместно обращаются в Мэрию города Грозного, с заявлением о приобретении прав на земельный участок);

2) если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

3) если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

4) если все помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими юридическими лицами на праве оперативного управления или на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким юридическим лицам на праве оперативного управления, такой земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование лицу, в оперативном управлении которого находится наибольшая площадь помещений в здании, сооружении или площадь зданий, сооружений в оперативном управлении которого превышает площадь зданий, сооружений, находящихся в оперативном управлении остальных лиц.

Согласие иных лиц, которым принадлежат здания, сооружения или помещения в них, на приобретение такого земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование не требуется. В этом случае с указанными лицами заключается соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка. Плата за сервитут устанавливается в размере, равном ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий,

сооружений или помещений в них, предоставленных указанным лицам на праве оперативного управления.

8.3. Любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду (порядок заключения договора аренды в данном случае определен ст.39.20 ЗК РФ).

8.4. Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 января 2015 года № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов».

8.5. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации.

8.6. Гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие ЗК РФ либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие ЗК РФ.

8.7. Особенности формирования земельных участков, на которых расположен многоквартирный дом, и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества устанавливаются Советом депутатов города Грозного.

8.8. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, а также безвозмездного срочного пользования земельного участка заключенные на срок менее чем на один год, не подлежат государственной регистрации за исключением случаев, установленных федеральными законами.

8.9. Типовая форма договора купли-продажи и договора аренды земельного участка утверждается постановлением Мэрии города Грозного.

## **9. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ**

9.1. Границы и размеры земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения, в существующей застройке определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Для образования новых и упорядочения существующих земельных участков составляется схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

9.2. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий застройки, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка, включая откосы, примыкающие к земельному участку, в соответствии с требованиями эколого-ландшафтной организации территории.

9.3. Границы земельного участка формируются с минимальным количеством поворотных точек. Не допускается изломанность границ, если она не обусловлена существующими естественными или искусственными рубежами.

9.4. В общую площадь земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения, включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимого имущества в соответствии с установленными нормами.

Территория, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) объекта недвижимого имущества, включает:

элементы благоустройства в соответствии с проектом благоустройства, разработанным в составе проекта на строительство объекта;

инженерные коммуникации, предназначенные для эксплуатации объекта;

проходы и проезды к объекту, в том числе железнодорожные пути (при их наличии);

автостоянки, складские, разгрузочные, разворотные площадки.

Доступ (проход и проезд) на земельный участок обеспечивается как с использованием земель общего пользования, так и с использованием иных земельных участков путем установления частного сервитута.

9.5. Если фактическая площадь земельного участка, занимаемого объектом недвижимого имущества, в существующей застройке меньше нормативных размеров и увеличение размеров земельного участка не представляется возможным, то границы земельного участка устанавливаются по фактически существующим границам.

## **10. НОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

10.1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам:

для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности: от 5,0 га до 200 га;

для ведения садоводства: от 0,10 га до 5,0 га;

для ведения огородничества: от 0,10 га до 1,0 га;

для ведения животноводства (для пастбищ и сенокосения): от 2,0 га до 1 000 га;

для дачного строительства: от 0,04 га до 0,06 га.

10.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, не указанных в пункте 10.1 устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

10.3. Размеры земельных участков, указанные в пункте 10.2 применяются, если иное не установлено федеральными законами.

10.4. Нормы предоставления земельных участков не распространяются на случаи предоставления земельных участков, ранее находившихся у граждан на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

10.5. В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных нормативными правовыми актами, то в процессе разработки проекта границ земельного участка размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель, согласия смежных землепользователей и Мэрии города Грозного. При выкупе земельного участка присоединенные земли продаются по нормативной цене земли.

10.6. Сверхнормативная площадь может быть закреплена за собственником, пользователем земельного участка на праве собственности (за плату) или аренды при условии, что она, в силу сложившейся планировки территории, не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка при согласии смежных землепользователей.

## **11. ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

11.1. Земельный участок может быть обременен частным или публичным сервитутом.

11.2. Частный сервитут устанавливается в интересах отдельных лиц для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

11.3. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника земельного участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

11.4. Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего земельного



участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

11.5. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

11.6. Публичный сервитут устанавливается постановлением Мэрии города Грозного в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или жителей города, без изъятия земельных участков.

11.7. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Грозного, заключается в случаях, установленных гражданским и земельным законодательством, и, в частности, в следующих случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

11.8. Типовая форма соглашения об установлении сервитута определяется постановлением Мэрии города Грозного.

## **12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

12.1. Особенности договора аренды земельного участка, а также сроки заключения договора аренды определены в ст.39.8 ЗК РФ.

12.2. При аренде земельного участка заключается договор аренды земельного участка (далее - договор). Арендаторами по договору могут быть физические и юридические лица, а Арендодателем КИЗО Мэрии г.Грозного (далее в настоящем разделе - Арендодатель).

12.3. К договору должен быть приобщен кадастровый паспорт земельного участка.

12.4. Вне границ земельного участка по договору на Арендатора распространяются права ограниченного пользования соседних земельных участков (сервитуты, предоставляющие Арендатору права прохода, проезда через соседний участок, эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации, объектов мелиорации и др. по согласованию с соответствующими организациями и учреждениями).

12.5. По истечению срока действия договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

12.6. При аренде земельного участка на срок более чем пять лет Арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. В том числе отдать

арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды.

12.7. Арендодатель гарантирует, что предмет договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых он не мог не знать, и берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо законные права на предмет договора.

12.8. Права и обязанности Арендодателя.

12.8.1. Арендодатель имеет право:

досрочно расторгнуть договор в случае нарушения Арендатором условий договора, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление Арендатору о намерении расторгнуть договор с указанием причин расторжения;

вносить в договор необходимые изменения и уточнения, в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель населенных пунктов;

осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;

вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль, за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных договором;

на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора;

требовать через суд выполнения Арендатором всех условий договора.

12.8.2. Арендодатель обязан:

выполнять в полном объеме все условия договора;

передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора;

не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора, Гражданскому и Земельному законодательству Российской Федерации;

не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора, кроме случаев предусмотренных действующим законодательством и (или) оговоренных в договоре;

в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, муниципальных нужд, оказать содействие в возмещении Арендатору в полном объеме убытков, включая упущенную выгоду;

вести реестр договоров аренды.

12.9. Права и обязанности Арендатора.

12.9.1. Арендатор имеет право:

на сохранение всех прав по договору, при смене собственника переданного в аренду земельного участка;

требовать через суд выполнения Арендодателем всех условий договора; использовать участок в соответствии с целью и условиями предоставления;

на продление в преимущественном порядке договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному в Комитет не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока договора;

по согласованию с Арендодателем, землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами производить улучшения земельного участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (в дальнейшем именуемые Улучшения);

требовать по завершению срока действия договора, вознаграждения за Улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя и по стоимости, оговоренной с ним;

отдать с согласия Арендодателя арендные права земельного участка в залог, внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка;

досрочно при исчезновении необходимости аренды участка расторгнуть договор, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление об этом Арендодателю.

При досрочном расторжении договора или по истечению его срока действия, Арендатор вправе продать Арендодателю по оговоренной специальным соглашением Сторон цене все произведенные им на земельном участке улучшения.

В случае досрочного расторжения договора и вследствие невыполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба Арендатору производится исходя из:

размера инвестиций, определенного проектом за исключением инвестиций в объекты, завершённые строительством, но непригодные на момент расторжения договора для эксплуатации или использования по назначению, определенного проектом;

произведенных арендатором затрат для реализации Улучшений (включая затраты по договорам связанным с реализацией Улучшений);

12.9.2. Арендатор обязан:

произвести в предусмотренных законодательством случаях государственную регистрацию прав на земельный участок;

обеспечить освоение участка в установленные договором сроки;

использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями предоставления;

выполнять в полном объеме все условия договора;

своевременно, в соответствии с договором вносить арендную плату;

не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории земель населенных пунктов;

после окончания срока действия договора передать участок Комитету в состоянии и качестве не хуже первоначального;

обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на участок);

обеспечить сотрудникам Комитета, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок;

выполнять требования соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

в случае прекращения деятельности Арендатора или передаче прав Арендатора на здание, строение в десятидневный срок направить в Комитет письменное уведомление об этом;

не нарушать права других землепользователей;

устранить за свой счет Улучшения, произведенные без письменного согласия Арендодателя;

не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении работ.

12.9.3. Арендодатель вправе возложить по договору на Арендатора следующие особые условия:

сроки освоения участка, строительства отдельных объектов (при аренде земельного участка для строительства);

обязательства по уборке территории, хранению отходов, обслуживанию дорог, наземных и подземных коммуникаций, расположенных на участке, платежи за пользование общегородскими коммуникациями и другие платежи, предусмотренные законодательством;

обязательство по соблюдению режима и охране расположенных на участке памятников истории и культуры, природных объектов, возмещения убытков и упущенной выгоды третьих лиц;

требования к качественному состоянию участка по истечению срока аренды;

оформление государственной регистрации прав на земельный участок в случае заключения долгосрочного договора;

12.10. При наступлении по договору аренды земельного участка экстремальных обстоятельств, под которыми понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие Арендодателю или Арендатору исполнять свои обязанности по договору аренды, освобождает их от ответственности за неисполнение этих обязательств. О таких обстоятельствах они должны немедленно известить друг друга. Сообщение должно быть

подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности экстремальных обстоятельств, свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия договора.

12.11. Земельные споры, возникающие при реализации договора, должны быть разрешены в течение 30 (тридцати) дней с даты, соответствующего заявления об этом Арендодателя или Арендатора. При невозможности достижения согласия между ними, заинтересованная сторона вправе обратиться с исковым заявлением в суд.

12.12. Изменения, дополнения и поправки к условиям договора действительны в том случае, если они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора.

12.13. Арендатор обязан подтвердить Арендодателю, что на день подписания договора у него отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могут послужить причиной для расторжения договора, и что он имеет право заключить договор без каких-либо иных разрешений.

12.14. Право аренды на земельный участок по договору прекращается со дня его расторжения.

12.15. К договору в качестве неотъемлемой части должен быть приложен кадастровый паспорт земельного участка, предоставленного в аренду, расчет арендной платы, передаточный акт и распоряжение о предоставлении земельного участка в аренду.

12.16. За аренду земельного участка взимается арендная плата.

12.16.1. Арендная плата за аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности устанавливается органом местного самоуправления.

12.16.2. Арендная плата за аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается Правительством Чеченской Республики.

12.17. Порядок и сроки внесения арендной платы, механизм штрафных санкций, а также условия заключения договора на новый срок, досрочного прекращения отношений между арендодателем и арендатором определяются договором.

12.18. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой базовой арендной ставки и (или) методики расчета арендной платы, а также при изменении индекса инфляции, но не чаще одного раза в год. Изменения условий договора, касающиеся увеличения или уменьшения размера арендной платы не подлежат дополнительной государственной регистрации.

12.19. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для не внесения арендной платы и невыполнения работ (услуг).

12.20. Прекращение аренды земельного участка осуществляется в соответствии с действующим гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, а также по основаниям, предусмотренным договором.

12.21. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации за исключением случаев, установленных федеральными законами.