



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА
ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ
(ДЕПАРТАМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ)

ПРИКАЗ

от « 15.02.2017 »

№ 159

**Об утверждении регламента
предоставления согласия на совершение
сделок в отношении права аренды
земельного участка**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (зalog недвижимости)», Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Уставом Города Томска, руководствуясь Положением о департаменте,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить регламент предоставления согласия на совершение сделок в отношении права аренды земельного участка согласно приложению к настоящему приказу.
2. Отделу организационно-кадровой работы организационно-правового комитета (Л.В.Таюкина) ознакомить под роспись с настоящим приказом сотрудников комитета по земельным правоотношениям (Ю.А. Туманова), комитета по неналоговым доходам и рекламе (Е.А.Максимова), отдела приватизации и конкурсных отношений (Т.Н. Блохина), организационно-правового комитета (Т.Б.Мухамеджанов).
3. Контроль исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник департамента

М.А. Ратнер

**Регламент предоставления согласия на совершение сделок в отношении права
аренды земельного участка**

1. Настоящий регламент о предоставлении согласия на совершение сделок в отношении права аренды земельного участка (далее – регламент) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Уставом Города Томска, Законом Томской области от 09.07.2015 №100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области».

2. Настоящий регламент определяет порядок осуществления структурными подразделениями департамента управления муниципальной собственностью администрации Города Томска (далее – департамент) действий, направленных на принятие решения по обращению юридического или физического лица о предоставлении (отказе в предоставлении) согласия на совершение сделок в отношении права аренды земельного участка (далее – Решение).

3. При исполнении настоящего регламента надлежит руководствоваться требованиями, установленными распоряжением администрации Города Томска от 10.06.2014 № р 535 «Об утверждении Стандарта делопроизводства в администрации Города Томска» (далее – Стандарт делопроизводства).

4. В качестве заявителей для целей исполнения настоящего регламента, принятия Решения, предусмотренного настоящим регламентом, могут выступать физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели, с которыми заключен договор аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск», или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – Заявитель).

5. На основании обращения Заявителя, документов, указанных в пункте 6 настоящего регламента, принимается одно из следующих Решений:

5.1. о предоставлении согласия на совершение сделки в отношении права аренды земельного участка;

5.2. об отказе в предоставлении согласия на совершение сделок в отношении права аренды земельного участка.

6. Решение по обращению Заявителя принимается на основании следующих документов:

6.1. документа, удостоверяющего личность Заявителя;

6.2. документа, подтверждающего полномочие представителя действовать от имени Заявителя;

6.3. документов, удостоверяющих (устанавливающих) права Заявителя на здания, строения, сооружения, земельный участок, если права на такие здания, строения, сооружения, земельный участок, в соответствии с законодательством Российской Федерации признаются возникшими независимо от их регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

6.4. копии предшествующего договора о залоге права аренды (ипотеки) при последующем залоге;

6.5. согласия залогодержателя на последующий залог при наличии условия о таком согласии в предшествующем договоре о залоге права аренды (ипотеки);

6.6. проекта договора о совершении сделки с правом аренды земельного участка (договора о залоге права аренды (ипотеки), либо проекта договора купли-продажи (переуступки) права аренды, либо проекта договора о внесении права аренды в уставный капитал, либо проекта договора о внесении права аренды во вклад простого товарищества, либо проекта договора субаренды, либо проекта договора субаренды в отношении части земельного участка, иного проекта договора).

7. Исполнение настоящего регламента осуществляется следующими отделами департамента:

7.1. отдел договорных отношений комитета по земельным правоотношениям;

7.2. отдел арендной платы за землю комитета по неналоговым доходам и рекламе;

7.3. отдел приватизации и конкурсных отношений комитета управления муниципальным имуществом;

7.4. правовой отдел организационно-правового комитета;

7.5. отдел организационно-кадровой работы организационно-правового комитета.

8. Подготовка проекта Решения, указанного в пункте 5 настоящего регламента, возлагается на отдел договорных отношений.

9. Для целей исполнения настоящего регламента отдел организационно-кадровой работы регистрирует обращение Заявителя в порядке, установленном Стандартом делопроизводства, и обеспечивает направление обращения в отдел договорных отношений, отдел арендной платы за землю, отдел приватизации и конкурсных отношений, правовой отдел.

10. С целью исполнения настоящего регламента отдел договорных отношений:

10.1. в случае непредставления Заявителем документов, указанных в пункте 6 настоящего регламента, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня обращения Заявителя в департамент:

- информирует Заявителя о перечне документов, которые необходимо представить для принятия департаментом Решения, указанного в пункте 6 настоящего Регламента;

- осуществляет подготовку проекта Решения, указанного в подпункте 5.2 настоящего регламента, в форме письма и обеспечивает его направление Заявителю;

10.2. в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня обращения Заявителя в департамент, при наличии документов, указанных в пункте 6 настоящего регламента, осуществляет подготовку проекта Решения, указанного в пункте 5 настоящего регламента, в форме письма и обеспечивает его направление Заявителю.

10.3. в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней со дня обращения Заявителя в департамент направляет подготовленный в соответствии с подпунктами 10.1., 10.2. проект Решения начальнику департамента для принятия Решения, указанного в пункте 5 настоящего регламента.

11. Для целей исполнения настоящего регламента в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения обращения Заявителя в отдел договорных отношений направляют:

- отделы арендной платы за землю, приватизации и конкурсных отношений - сведения о наличии (отсутствии) у Заявителя или лица, с которым предполагается совершение сделки в отношении права аренды земельного участка, задолженности по уплате в доход бюджета муниципального образования «Город Томск» платежей, предусмотренных соответствующим договором аренды;

- правовой отдел - сведения о наличии (отсутствии) судебных разбирательств по вопросам, связанным с установлением арендной платы, применением льготной ставки арендной платы, взысканием задолженности по арендной плате, применением штрафных санкций, и иным вопросам, связанным с условиями договора аренды земельного участка.

12. Решение, указанное в пункте 5 настоящего регламента, принимается начальником департамента на основании проекта Решения, подготовленного отделом

договорных отношений в соответствии с пунктом 10 настоящего регламента и согласованного правовым отделом, отделом арендной платы за землю.

13. Решение об отказе в предоставлении согласия на совершение сделок в отношении права аренды земельного участка принимается в случаях:

13.1. невозможности предоставления согласия на совершение сделок в отношении права аренды земельного участка в связи с несоответствием представленных документов требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и муниципального образования «Город Томск»;

13.2. несоответствия предмета договора, существенных условий договора установленным действующим законодательством требованиям, в том числе истечение срока действия договора аренды земельного участка, а также в случае если срок договора субаренды превышает срок действия договора аренды;

13.3. несоответствия представленного договора об ипотеке (залога) требованиям Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», других федеральных законов, в том числе если срок возврата кредита превышает срок действия договора аренды земельного участка; отсутствие в договоре об ипотеке существенных условий (предмет ипотеки, его оценки, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой) или последующая ипотека запрещена предыдущим договором об ипотеке;

13.4. несоответствия представленного договора субаренды установленным действующим законодательством требованиям, в том числе несоответствие целевого назначения земельного участка в договоре субаренды целевому назначению, указанному в договоре аренды земельного участка; установленный вид разрешенного использования не соответствует фактическому;

13.5. наличия у Заявителя или лица, с которым предполагается совершение сделки в отношении права аренды земельного участка, задолженности по уплате в доход бюджета муниципального образования «Город Томск» платежей, предусмотренных соответствующим договором аренды, на дату подачи запроса, в том числе наличие неисполненного решения о взыскании задолженности за фактическое использование земельного участка;

13.6. принятия решения об одностороннем отказе от договора аренды земельного участка, об изменении, расторжении договора аренды земельного участка;

13.7. права на земельный участок либо права на расположенные на нем здания, сооружения оспариваются в судебном порядке или ведутся судебные разбирательства по вопросам, связанным с установлением арендной платы, применением льготной ставки арендной платы, взысканием задолженности по арендной плате, применением штрафных санкций, и иным вопросам, связанным с условиями договора аренды земельного участка;

13.8. неисполнения арендатором обязательств, предусмотренных договором аренды земельного участка;

13.9. наличия составленного уполномоченным органом акта проверки, подтверждающего факт незаконного (нецелевого) использования земельного участка, факт наличия незаконно размещенного объекта недвижимости на земельном участке, на основании которого принято решение о возбуждении дела об административном правонарушении, в том числе неисполнение обязанности по устранению нарушения, за которое административное наказание было назначено;

13.10. обращения за предоставлением согласия лицом, которое не является Заявителем в соответствии с настоящим регламентом;

13.11. наличия в представленных документах, указанных в пункте 6 настоящего регламента, недостоверных и (или) противоречивых сведений;

13.12. непредоставления документов, указанных в пункте 6 настоящего регламента;

13.13. при наличии иных оснований, препятствующих принятию решения о предоставлении согласия на совершение сделки в отношении права аренды земельного участка.

14. Способ получения Решения указывается Заявителем в обращении. При отсутствии в обращении способа Решение направляется по почтовому адресу, указанному в обращении.