

Ассоциация
«Совет муниципальных образований
Хабаровского края»

Фролов Н.М.

**ОБРАЗОВАНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ В СВЕТЕ НОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

(Методические рекомендации
для муниципальных образований Хабаровского края)

Хабаровск 2015 год

УДК 332.2-3
ББК 67.407

Ассоциация
«Совет муниципальных образований Хабаровского края»
Фролов Н.М.

Образование и предоставление земельных участков в свете нового земельного законодательства. Методические рекомендации для муниципальных образований Хабаровского края. – Хабаровск: 2015. – 342 с.

В методических рекомендациях даны разъяснения по применению новых норм земельного законодательства по вопросам образования и предоставления земельных участков, платы за землю, обмена земельных участков, изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, передачи земельных участков из федеральной собственности в собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований. В целях доступности понимания новых норм земельного законодательства в методических рекомендациях приведены принципиальные схемы процедур образования и предоставления земельных участков, типовые формы заявлений, протоколов, распоряжений, соглашений и договоров. Даны разъяснения действия норм земельного законодательства в переходный период, охарактеризованы полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления по вопросам управления и распоряжения землями.

УДК 332.2-3

ББК67.407

ISBN 5-89718-022-9

Ассоциация «Совет муниципальных образований Хабаровского края»

Содержание

Введение	5
1 Образование земельных участков	6
2 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	9
3 Общий порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности . . .	11
4 Порядок предоставления земельных участков без проведения торгов	18
5 Порядок подготовки и проведения аукционов по предоставлению земельных участков	20
6 Особенности предоставления земельного для комплексного освоения территории	22
7 Особенности предоставления земельных участков для развития застроенной территории	23
8 Особенности предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса	25
9 Особенности предоставления земельных участков для строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	30
10 Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства	34
11 Особенности предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства	35
12 Особенности предоставления земельных участков, на которых расположены здания и сооружения	43
13 Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	45
14 Использование земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута	51
15 Плата за землю	53
16 Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности	68

17	Порядок изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд	69
18	Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ	81
19	Основные вопросы по порядку передачи полномочий по управлению и распоряжению федеральными землями субъектам РФ Фондом "РЖС"	87
20	Новое по вопросам мониторинга земель, государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля	97
21	Новое по вопросам управления и распоряжения землями и земельными участками	100
	Рекомендуемые формы заявлений, протоколов, распорядительных актов, договоров, соглашений о предоставлении земельных участков	108
	Схемы образования, предоставления земельных участков, изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	247

ВВЕДЕНИЕ

В 2014 году в Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, федеральные законы «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» и целый ряд других федеральных законов внесены существенные изменения.

Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определен новый порядок образования и предоставления земельных участков, определены случаи и основания использования земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута, определен порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации, определены случаи обмена земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, изменены полномочия между органами власти по распоряжению землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, изменена терминология некоторых понятий и т.д.

Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» установил особенности передачи прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков лицами, с которыми заключены договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов коммерческого и социального использования, порядка определения размера платы по таким договорам и порядка предоставления таких участков.

Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 234-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в части вопросов охраны земель, государственного мониторинга земель, государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля.

Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производств и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» внес изменения в части терминологии.

Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам перераспределения полномочий между органами власти местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации» субъекту Российской Федерации даны полномочия по перераспределению полномочий по вопросам регулирования земельных отношений и градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 487-ФЗ «О внесении изменений в статью 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации» установил новации в части предоставления земельных участков многодетным гражданам. Определено что законами субъекта Российской Федерации земельные участки могут предоставляться только многодетным гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, и вместо безвозмездного предоставления земельного участка им может быть оказана поддержка по обеспечению жилыми помещениями.

Во исполнение вышеназванных федеральных законов Правительством Российской Федерации принят ряд подзаконных актов.

В связи с вышеизложенным, нами подготовлены методические рекомендации, которые, на наш взгляд, помогут государственным и муниципальным служащим в практической работе по управлению и распоряжению землями.

Данные рекомендации отражают персональную точку зрения автора по вопросам регулирования земельных отношений в свете нового законодательства и не претендуют на абсолютно верное толкование вопросов земельного законодательства, которое может быть выработано только в результате правоприменительной практики.

1. Образование земельных участков

В статье 6 Земельного кодекса РФ дано новое определение земельного участка. В соответствии с ним земельный участок является недвижимой

вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Из нового определения земельного участка следуют нормы закона, которые налагают запрет по совершению действий с земельными участками, границы которых не определены в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Понятие «формирование земельного участка» заменено на понятие «образование земельного участка» и статьей 11.2 Земельного кодекса РФ введено новое понятие «исходные земельные участки» – земельные участки, из которых путем раздела, объединения или перераспределения образуются новые земельные участки.

Изменена конструкция статьи 11.3. Земельного кодекса РФ - указаны конкретные документы, на основании которых осуществляется образование земельных участков:

- а) проект межевания территории;
- б) схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее КПТ);
- в) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных качественных характеристиках лесных участков (далее проектная документация).

Определено, что земельный участок образуется на основании схемы расположения при отсутствии проекта межевания территории. Установлено, что земельный участок образуется только на основании проекта межевания территории:

- а) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- б) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации созданной гражданами для садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
- в) в границах территории, на которую заключен договор о ее развитии;
- д) в границах элемента планировочной структуры, застроенной многоквартирными домами;
- е) для размещения линейных объектов.

Практически утратила силу статья 11.7 Земельного кодекса РФ. Она дополнена статьями 39.27 - 39.29, которые подробно регламентирует порядок перераспределения земельных участков, что, на наш взгляд, позволит более широко использовать эту процедуру при образовании и предоставлении земельных участков.

Законом определены случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков:

- а) находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой;
- б) находящихся в государственной или муниципальной собственности с земельными участками, находящимися в частной собственности.

Пунктом 7 статьи 39.27 определены случаи, когда перераспределение не допускается.

При образовании земельных участков путем перераспределения необходимо обратить внимание на следующие моменты:

- а) перераспределение осуществляется на основании соглашений (если они находятся в ведении разных органов власти или находятся в частной собственности) или на основании решения органа власти, если право распоряжения перераспределяемыми земельными участками находятся у одного органа власти;
- б) в соглашении о перераспределении земельных участков обязательно указывается лицо, которое проводит кадастровые работы и ре-

гистрирует права на образуемые земельные участки;

в) обязательным приложением к соглашению о перераспределении земельных участков являются кадастровые паспорта образуемых земельных участков;

г) если в результате перераспределения площадь земельного участка, находящегося в частной собственности увеличивается, частным лицом вносится соответствующая плата.

д) не допускается перераспределение земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) и частной собственности, если в результате такого перераспределения площадь земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства (далее ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства (далее ЛПХ), садоводства, огородничества, дачного хозяйства увеличивается сверх максимальных размеров, установленных законодательством.

Порядок заключения соглашений о перераспределении земель или земельных участков между, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности отражен на **Схеме 1**.

Форма заявления о перераспределении земельных участков приведена в **Приложении 1**. Проект соглашения о перераспределении земельных участков приведен в **Приложении 2**. Данный проект соглашения отражает три возможных случая перераспределения:

а) земель находящихся в государственной неразграниченной собственности с земельным участком, находящимся в частной собственности;

б) земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности с земельным участком, находящимся в частной собственности;

в) земельных участков находящихся в государственной (муниципальной), находящихся в ведении различных органов власти между собой.

Законом не определен вопрос возмещения частному лицу части стоимости земельного участка в случае, если при его перераспределении с землями или земельными участками, находящимися в государственной (муниципальной) собственности, площадь образуемого земельного участка уменьшается по сравнению в его первоначальной площадью.

Проект распоряжения органа государственной власти или органа местного самоуправления о перераспределении земельных участков приведен в **Приложении 3**. Проект распоряжения предусматривает перераспределение земельных участков на основании схемы расположения земельного участка на КПТ или на основании проекта межевания территории, как обремененных правами третьи лиц, так и свободных от прав третьих лиц.

При подготовке соглашения или распоряжения о перераспределении земельных участков необходимо обратить внимание на то, что земельные участки могут иметь или условный или кадастровый номер.

Из пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ исключены слова «преимущественное право на заключение договора аренды или безвозмездного срочного пользования». Они заменены на выражение «имеет право на заключение договора аренды или безвозмездного пользования образуемых или измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением, без проведения торгов». Также исключена фраза «либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды или безвозмездного срочного пользования».

Из новой редакции данной статьи следует, что при разделе, объединении или перераспределении земельных участков у их правообладателей сохраняются вещные права, а обязательственные права сохраняются в случае, если сохранение данного права предусмотрено соответствующими договорами.

2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Данный вопрос впервые регламентирован федеральным законом. В отличие от ранее действовавшей редакции Земельного кодекса РФ при применении данного понятия исключены слова «или кадастровой карте соответствующей территории».

В статье 11.10 Земельного кодекса РФ:

а) дано понятие схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (КПТ);

б) определено, что схема расположения земельного участка на КПТ подготавливается в форме электронного документа, за исключением, когда она подготавливается гражданином для предоставления земельного участка без проведения торгов;

в) установлено, что форма схемы на бумажном носителе и требования к формату схемы в электронном виде устанавливаются уполномоченным органом Правительства РФ. До утверждения Правительством РФ данных требований она может подготавливаться по действующим правилам (пункт 22 статьи 34 Земельного кодекса РФ);

г) определено, что схема расположения земельного участка на КПТ подготавливается на основании утвержденных документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории;

д) определено, что подготовка схемы расположения земельных участков на КПТ обеспечивается органом государственной власти или органом местного самоуправления. Из данного правила есть исключения, в соответствии с которыми схема расположения земельного участка на КПТ подготавливается заявителем:

а) при предоставлении земельного участка без проведения торгов;

б) при предоставлении земельного участка на торгах, за пределами населенных пунктов;

в) при разделе земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования;

г) при разделе земельного участка, предоставленного на праве аренды или безвозмездного пользования;

д) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

е) при перераспределении земельного участка, предоставленного гражданину для ИЖС, ведения ЛПХ, садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Законом определено, что подготовка схемы расположения земельного участка на КПТ в форме электронного документа может осуществляться с использованием официального сайта уполномоченного федерального органа власти в сети «Интернет» или с использованием других программных средств за плату. От платы освобождены органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Схема расположения земельного участка на КПТ утверждается органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Не требуется подготовка и утверждение схемы расположения земельного участка на КПТ и утверждение проекта межевания при образовании земельного участка из земельных участков, предоставленных гражданину на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения (пункт 26 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Проект распоряжения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ приведен в **Приложении 4**.

Срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ – 2 года. Основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ установлены пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

При подготовке схемы расположения земельного участка необходимо учитывать следующее:

а) если схемой предусматривается образование двух и более земельных участков, каждому участку присваиваются условные номера;

б) орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 5 дней после утверждения схемы расположения земельного участка на КПТ направляет данное решение в уполномоченный федеральный орган по ведению государственного кадастра недвижимости с приложением схемы с использованием средств межведомственного взаимодействия. Сведения об образуемых земельных участках в соответствии со схемой вносятся в государственный кадастр недвижимости на кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

в) схема расположения земельного участка является основанием для регистрации права государственной или муниципальной собственности на соответствующий земельный участок;

д) при наличии утвержденного проекта межевания территории схема расположения земельного участка на КПТ не подготавливается. При несоответствии границ земельного участка на схеме расположения земельного участка на КПТ и проекте межевания территории земельный участок образуется на основании схемы, если она утверждена ранее.

3. Общий порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

При рассмотрении данного вопроса можно отметить следующие принципиальные изменения земельного законодательства, которые необходимо учитывать в практике работы:

а) определено, что основаниями возникновения прав на земельные участки являются решения органов власти или договоры купли-продажи, аренды, безвозмездного пользования земельными участками. При этом из анализа отдельных статей закона следует, что распорядительные акты подготавливаются только в случае предоставления земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование или в собственность за плату;

б) вне зависимости от цели предоставления земельного участка (для строительства, для целей не связанных со строительством, под существующие объекты недвижимого имущества) определены два способа предоставления земельных участков - на торгах и без торгов;

г) не зависимо от того предоставляется земельный участок в собственность или в аренду торги проводятся только в форме аукциона;

д) введена новая процедура – предварительное согласование предоставления земельного участка. Данное выражение созвучно с выражением «предварительное согласование места размещения объекта», но, по сути, эти процедуры существенно отличаются друг от друга;

е) определено, что при заявительной процедуре предоставления земельного участка работы по образованию земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет выполняются заявителем;

д) право «безвозмездного срочного пользования» заменено на право «безвозмездного пользования». При этом переоформление ранее заключенных договоров безвозмездного срочного пользования и внесение соответствующих изменений в ЕГРП не требуется.

ж) если земельный участок предоставлен для строительства или реконструкции здания его использование для эксплуатации может осуществляться без внесения изменений в правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы (пункт 35 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Новым подходом законодательства является более подробная регламентация процедуры образования и предоставления земельных

участков, в том числе определение случаев предоставления земельных участков в собственность без проведения торгов и за плату, случаев предоставления земельных участков аренду без проведения торгов и на торгах, предельные сроки предоставления земельных участков в аренду и безвозмездное пользование, порядок определения цены выкупа земельных участков, порядок определения арендной платы за землю, основания для отказа в предоставлении земельных участков, что на наш взгляд существенно упрощает работу государственных и муниципальных служащих и исключает возникновение коррупциогенных случаев в связи с неопределенностью отдельных норм земельного законодательства.

3.1. Предоставление земельных участков в собственность.

Статьей 39.3 Земельного кодекса РФ установлено 10 случаев продажи земельных участков без проведения торгов. В отличие от ранее действовавших норм законодательства (пункт 1 статьи 36 Земельного кодекса РФ) пункт 6 статьи 39.3 содержит прямое указание на возможность продажи земельных участков собственникам помещений.

Серьезные затруднения на практике может вызвать пункт 9 статьи 39.3, в соответствии с которым при надлежащем использовании арендатор земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения через три года может выкупить данный участок по цене установленной субъектом Российской Федерации. Ключевые слова в данном случае – надлежащее использование земельного участка. Как показывает судебная практика, суды, как правило, отказывают в удовлетворении исков арендаторов к органам власти, отказавшим им в продаже таких участков, и признают не действительными совершенные сделки купли-продажи земельных участков (**Приложение 5**).

На наш взгляд, в целях избегания в будущем проблем с выкупом земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при предоставлении таких земельных участков в аренду к договору аренды необходимо в качестве его приложения составлять агрохимический паспорт земельного участка с учетом требований:

- а) постановления Правительства РФ от 19.07.2012 г. № 736;
- б) постановления Правительства РФ от 22.07.2011 г. № 612;
- в) постановления Правительства РФ от 23.04.2012 г. № 369.

При выкупе земельных участков собственниками зданий, сооружений, помещений возникают три вопроса:

а) имеет ли право выкупить по льготной цене земельный участок, собственник объекта недвижимости, приобретенного на вторичном рынке, при условии, что это имущество первоначально было отчуждено из государственной или муниципальной собственности;

б) как доказать факт отчуждения данного имущества из государственной или муниципальной собственности, если уже произошло несколько

сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества;

в) как определить площадь земельного участка, который можно продать по льготной цене.

Анализ судебной практики показывает следующее:

а) любой собственник недвижимого имущества, выкупленного у государственного (муниципального) образования, имеет право на получение земельного участка на льготных условиях независимо от того, приобрел ли он недвижимость непосредственно при приватизации или на вторичном рынке;

б) документами, подтверждающими отчуждение здания, строения, сооружения, расположенных на испрашиваемом земельном участке, из государственной или муниципальной собственности может быть план приватизации (выписка из него), решение о приватизации здания, строения, сооружения, документы о проведении торгов по продаже объектов недвижимого имущества, а также иные документы, подтверждающие переход права собственности на здания, строения, сооружения от лиц, ставших их собственниками в результате отчуждения из государственной или муниципальной собственности, к другим лицам, ставшим их собственниками по договору купли-продажи или в результате иных видов сделок;

в) суды, как правило, поддерживают отказ органов власти в предоставлении в собственность земельных участков, без представления заявителем обоснования испрашиваемой площади земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимого имущества, подготовленного с учетом требований земельного законодательства и технической документацией, регламентирующей эксплуатацию тех или иных объектов недвижимого имущества (**Приложение 6**).

Дополнительные два случая предоставления земельных участков в собственность без проведения торгов установлены пунктами 3.1, 3.2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В первом случае земельные участки предоставляются сельскохозяйственной организации или крестьянскому фермерскому хозяйству, если на них отсутствуют здания и сооружения, они предоставлены для ведения сельскохозяйственного производства из земель населенных пунктов, ранее предоставленных данному лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения по цене установленной законом субъекта РФ, но не более 15% от его кадастровой стоимости.

Во втором случае земельные участки предоставляются арендатору, если на них отсутствуют здания и сооружения, они предоставлены для ведения сельскохозяйственного производства из земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения, если право аренды у данного арендатора возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемо-

го владения по цене установленной законом субъекта РФ, но не более 15% от его кадастровой стоимости.

Эти два случая на практике могут встречаться редко, но в данных случаях нужно учитывать отсутствие требования о надлежащем использовании земельных участков для принятия решения об их продаже и трехлетнего срока нахождения на праве аренды.

Также в собственность за плату без проведения торгов земельные участки предоставляются единственному лицу, подавшему заявку на участие в аукционе, или единственному участнику аукциона.

Из вышесказанного следует, что если ранее в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, субъектом РФ устанавливалась цена продажи только в том случае, если на них были расположены объекты недвижимости, сейчас необходимо принять соответствующие нормативные правовые акты для всех двенадцати случаев. Аналогичные нормативные правовые акты должны быть приняты в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ и в муниципальной собственности.

Статьей 39.5 Земельного кодекса РФ установлено 8 случаев предоставления земельных участков в собственность бесплатно. Пунктами 2, 2.7, 4, 27 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлены 5 дополнительных случаев предоставления земельных участков в собственность бесплатно.

Принципиально новым подходом к предоставлению земельных участков в собственность бесплатно является первоначальное предоставление их в безвозмездное пользование, а по истечении 5 лет при условии его надлежащего использования и других условий (работа по установленной законом профессии) – в собственность.

3.2. Предоставление земельных участков в аренду

В отличие от ранее действовавших норм законодательства Земельным кодексом РФ установлены случаи предоставления земельных участков в аренду на торгах и без торгов (статья 39.6) и сроки аренды земельных участков (статья 39.8).

При рассмотрении случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов рекомендуется обратить особое внимание на случаи, установленные пунктами 3 и 4 статьи 39.6 и пункт 15 статьи 39.8, которые, на наш взгляд, определяют новые подходы к продлению ранее заключенных договоров аренды земельных участков.

Общее правило - арендатор не имеет безусловного преимущественного права на заключение договора без проведения торгов. Из него сделаны следующие исключения - граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды без проведения торгов, если:

а) данные земельные участки предоставлены без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 и 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ);

б) данный земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Это правило возможно при соблюдении следующих условий:

а) заявление о заключении нового договора аренды подано до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

б) иное лицо не обладает исключительным правом на приобретение данного земельного участка;

в) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса РФ;

г) на момент заключения нового договора аренды имеются основания для предоставления данного земельного участка, предусмотренные Земельным кодексом РФ.

По новому решен вопрос предоставления земельных участков в аренду земельных участков, на которых расположены незавершенные строительством объекты.

Во-первых, пунктом 21 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» установлено, что, если на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, собственник его имеет право однократно приобрести такой земельный участок в аренду для завершения строительства сроком на 3 года без проведения торгов, в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ. Реализация данного права возможна при соблюдении следующих условий:

а) право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано до 01.03.2015 г. или земельный участок предоставлен до 01.03.2015 г.;

б) ранее данный земельный участок таким способом не предоставлялся ни одному из собственников объекта незавершенного строительства.

В прежней редакции закона предельный срок регистрации права собственности на объект незавершенного строительства был установлен до 01.01.2012 г., и каких-либо вышеназванных ограничений не было.

Во-вторых, пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ установлена аналогичная процедура предоставления земельных участков, на которых расположен объект незавершенного строительства, для лиц, не попадающих в вышеназванные временные рамки. В частности установлено следующее:

а) собственник объекта незавершенного строительства имеет право приобрести земельный участок однократно в аренду без проведения торгов, если он приобрел его по результатам публичных торгов по про-

даже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника;

б) собственник объекта незавершенного строительства имеет право приобрести земельный участок однократно в аренду без проведения торгов, если он приобрел его у предыдущего собственника, в связи с тем, что:

- уполномоченный орган власти в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка не заявил в суд требование о продаже этого объекта незавершенного строительства;

- или судом отказано в удовлетворении этих требований;

- или объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвующих в торгах.

В отличие от первого случая, закон не устанавливает предельный трехлетний срок предоставления земельного участка в аренду.

В части сроков предоставления земельных участков необходимо обратить внимание, что законом установлены минимальные и максимальные или только максимальные сроки аренды земельных участков, и только в одном случае – для индивидуального жилищного строительства, определен конкретный срок договора – 20 лет.

Сроки предоставления земельных участков в аренду на аукционе для строительства капитальных объектов должны быть установлены уполномоченным федеральным органом власти. До принятия

соответствующего решения необходимо руководствоваться пунктом 34 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с которым он составляет от 5 до 49 лет. Данная норма закона не распространяется на аукционы по предоставлению земельных участков для ИЖС, ведения ЛПХ, садоводства, огородничества, дачного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства.

По новому решен вопрос установления конкретного срока договора аренды, заключаемого без проведения торгов – он устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, установленных законодательством, а при предоставлении земельного участка на торгах – органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Так как аренда регулируется гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ установлены лишь отдельные обязательные требования к договору аренды. В частности:

а) договор аренды земельного участка, заключенный для проведения работ, связанных с использованием недрами, должен предусматривать его рекультивацию;

б) договор аренды земельного участка, расположенного в береговой полосе заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту и его береговой полосе;

в) договор аренды земельного участка, заключенный с юридическим

лицом для ведения дачного хозяйства должен предусматривать обязанность арендатора подготовить проект планировки и проект межевания территории и проведение кадастровых работ;

г) договор аренды земельного участка, заключенный одновременно с договором комплексного освоения территории должен предусматривать обязательства сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории в соответствии с графиком работ и ответственность за невыполнение данного обязательства вплоть до расторжения договора аренды в одностороннем порядке;

д) договор аренды земельного участка, на котором находится охранная зона линейного объекта, должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта в целях обеспечения его безопасности.

Пунктом 14 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлено, что договор аренды земельного участка не может содержать требования к выполнению каких-либо работ или оказания услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом договора, если иное не установлено федеральным законом.

Пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлен запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка, если он был предоставлен на аукционе. При отсутствии данной нормы закон данный вопрос решался неоднозначно и приводил к конфликтным ситуациям.

3.3. Предоставление земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования

Из существенных изменений законодательства по данному вопросу можно отметить только одно – в статью 269 Гражданского кодекса РФ внесен пункт 3 в соответствии с которым, лицо, которому земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования может заключать соглашение об установлении сервитута и передавать земельный участок в виде служебного надела.

3.4. Предоставление земельных участков на праве безвозмездного пользования

Ранее действовавшее право «безвозмездного срочного пользования» заменено на право «безвозмездного пользования». При этом пунктом 18 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что земельные участки, предоставленные на праве безвозмездного срочного пользования, считаются предоставленными на праве безвозмездного пользования. Замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи в ЕГРП, содержащие слова «безвозмездное срочное пользование» не требуется.

Перечень лиц, которым земельные участки предоставляются в безвозмездное пользование и сроки предоставления определены статьей 39.10 Земельного кодекса РФ. Также, как и при предоставлении земельных участков в аренду, срок безвозмездного пользования устанавливается на основании заявления заинтересованного лица.

К договорам безвозмездного пользования законом установлено два обязательных условия:

- при предоставлении земельного участка некоммерческой организации садоводов он должен содержать обязанность данной организации разработать проект планировки, проект межевания территории и проведение кадастровых работ;

- при предоставлении земельного участка некоммерческой организации огородников он должен содержать условие разработать проект межевание и проведение кадастровых работ.

4. Порядок предоставления земельных участков без проведения торгов

Порядок предоставления земельных участков без проведения торгов определен статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ.

В случае если земельный участок предстоит образовать или уточнить границы существующего земельного участка первоначально предусматривается предварительное согласование предоставления земельного участка (Схема 2).

Порядок предварительного согласования предоставления земельного участка отражен на **Схеме 3**.

Требования к заявлению о предварительном согласовании предоставлении земельного участка определены пунктами 1,2 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ (**Приложение 7**). Из вышеназванных норм закона следует возможность подачи трех видов заявлений:

а) если земельный участок стоит на государственном кадастровом учете, и перед предоставлением необходимо уточнить его границы;

б) если земельный участок необходимо образовать из земель на основании схемы расположения земельного участка на КПТ или проекта межевания территории и известны только условные номера земельных участков;

в) если земельный участок необходимо образовать из одного или нескольких земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка на КПТ (пункт 11 статьи 39.15). При этом, прилагаемая к заявлению схема расположения земельного участка может быть изменена при письменном согласии заявителя.

Для принятия решения о возможности предварительного согласования предоставления земельного участка или об отказе в предоставле-

нии необходимо провести проверку поступивших документов на наличие оснований для отказа, установленных пунктом 8 статьи 39.15 и статьей 39.16 Земельного кодекса РФ.

В случае, если отсутствуют основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ и предварительном согласовании предоставления земельного участка, подготавливается распоряжение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, требования к которому установлены пунктами 9-13 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ. Исходя из требований данных норм закона, возможны три варианта такого распоряжения:

а) если земельный участок предстоит образовать из земель в соответствии с проектом межевания территории, схемой расположения земельного участка на КПТ или проектной документацией (**Приложение 8**);

б) если земельный участок предстоит образовать из земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости (**Приложение 9**);

в) если перед предоставлением земельного участка необходимо уточнить его границы (**Приложение 10**). В данном случае законом не предусматривается указание в распорядительном акте категории земель, адреса или местоположения земельного участка, наименования территориальной зоны и разрешенного использования земельного участка, но наш взгляд данная информация не будет излишней.

Существенный момент – законом не предусматривается указание вида права в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, но в заявлении о предварительном предоставлении земельного участка вид права указывается.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для его предоставления в порядке, установленном статьей 39.17 Земельного кодекса РФ. Очевидно, наличие такого распорядительного акта является основанием для заключения договора купли-продажи, аренды или безвозмездного пользования земельного участка, без подготовки соответствующего правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Порядок предоставления земельного участка определен 39.17 Земельного кодекса РФ (**Схема 4**).

Требования к заявлению о предоставлении земельного участка установлены пунктами 1 и 2 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ (**Приложение 11**).

Требования к содержанию распоряжения о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование установлены пунктом 3 статьи 39.9 Земельного кодекса РФ. Считаем, что распоряжение о предоставлении земельных участков в собственность бесплатно может подготавливаться по аналогичной форме (**Приложение 12**). Исходя из практики работы, считаем, что к данному распоряжению должна прикла-

дываться схема расположения земельного участка (в мелком и крупном масштабах) с указанием улиц и других объектов привязки к местности предоставляемого земельного участка.

5. Порядок подготовки и проведения аукционов по предоставлению земельных участков

Порядок подготовки аукциона по инициативе органа власти (**Схема 5**) и по инициативе заинтересованного лица (**Схема 6**) регламентирован статьей 39.11. Земельного кодекса РФ.

При подготовке аукциона необходимо учитывать следующие основные моменты:

а) содержание запроса в сетевые организации на получение технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, которое определено пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ;

б) при проведении аукциона для целей строительства – необходимость определения допустимых параметров разрешенного строительства;

в) необходимость проведение проверки поданного заявления при принятии решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ и при подаче заявления о проведении аукциона. При проведении проверок необходимо обратить внимание на следующее:

- аукцион не проводится, если в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства;

- наличие на участке зданий на условиях сервитута в принципе не является препятствием для проведения аукциона;

- наличие на участке здания продающегося на аукционе вместе с земельным участком не является препятствием для его проведения;

- аукцион не проводится, если в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления или поступило заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка и не принято решение об отказе в его предоставлении (п.п. 16 и 17 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ);

г) организатором аукциона может выступать уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом;

д) орган государственной власти или орган местного самоуправления за 30 дней до проведения аукциона или до принятия решения о предоставлении земельного участка или решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка предоставляет заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и информацию о плате за подключение.

Порядок проведения аукциона определен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ (**Схема 7**).

При проведении аукциона необходимо учитывать следующие основные моменты:

а) по общему правилу аукцион является открытым по составу участников. Исключения:

- в аукционе на право комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства участвуют только юридические лица;

- в аукционе на предоставление земельного участка для ИЖС, ведения ЛПХ садоводства, огородничества, дачного хозяйства только граждане;

- в аукционе на предоставление земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства только граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства;

б) по общему правилу аукцион проводится в электронной форме. Исключением являются аукционы на предоставление земельного участка для ИЖС, ведения ЛПХ, дачного хозяйства, садоводства, крестьянского (фермерского) хозяйства или для сельскохозяйственного производства;

в) начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка может быть установлена в размере его рыночной или кадастровой стоимости;

г) начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка может быть установлена по результатам его рыночной оценки или в размере не менее 1,5% от его кадастровой стоимости. На наш взгляд целесообразно во всех случаях использовать кадастровую стоимость земельного участка, так как это сокращает сроки предоставления земельного участка и снижает затраты на подготовку аукциона. В любом случае цена предмета аукциона будет установлена по результатам торгов;

д) если аукцион не состоялся, то повторный аукцион может быть проведен по цене на 30% ниже первоначальной;

е) не допускается заключение договора по результатам аукциона ранее 10 дней со дня размещения информации на официальном сайте о его результатах;

ж) не допускается требовать от победителя аукциона возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ и расходов, связанных с организацией и проведением аукциона;

з) на органы государственной власти и органы местного самоуправления возложена обязанность представления сведений о победителях аукциона, уклонившихся от подписания договоров по его результатам в уполномоченный федеральный орган по ведению Реестра недобросовестных участников аукциона.

Форма извещения о проведении аукциона приведена в **Приложении 13**, форма протокола рассмотрения заявок – в **Приложении 14**, форма протокола аукциона – в **Приложении 15**, форма договора купли-про-

даже земельного участка – в **Приложении 16**, форма договора аренды земельного участка – в **Приложении 17**.

6. Особенности предоставления земельного участка для комплексного освоения территории

В отличие от ранее действовавших норм законодательства для комплексного освоения территории земельные участки могут предоставляться не только в целях жилищного строительства, но и для строительства иных объектов.

Предоставление земельного участка для комплексного освоения территории осуществляется путем проведения аукциона. В аукционе на право комплексного освоения территории могут участвовать только юридические лица.

При проведении аукциона на комплексное освоение территории начальной ценой предмета аукциона является не начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, а размер первого арендного платежа, определенного в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ». Размер арендной платы определяется в порядке, установленном для определения арендной платы без проведения торгов (подпункт 10 пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

В статью 51 Градостроительного кодекса РФ внесено дополнение, в соответствии с которым если земельный участок предоставлен для комплексного освоения территории, выдача разрешений на строительство многоквартирных домов на данной территории допускается только после образования земельных участков в соответствии с проектом межевания.

В отличие от статьи 30.2 Земельного кодекса РФ в редакции до 01.03.2015 г. по результатам аукциона на комплексное освоение территории заключаются два договора:

- а) договор о комплексном освоении территории в 2 экземплярах;
- б) договор аренды земельного участка в 3 экземплярах.

Глава 5 Градостроительного кодекса РФ дополнена статьей «46.4. Договор о комплексном освоении территории», в которой дано определение комплексного освоения территории и определены требования к договору о комплексном освоении территории.

Отличительной особенностью договора о комплексном освоении территории являются совместные обязательства сторон по:

а) осуществлению на земельном участке, в отношении которого заключен вышеназванный договор или на земельных участках, образованных из такого земельного участка строительства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом межевания территории с указанием максимальных сроков выполнения данного обязательства;

б) обеспечению осуществления мероприятий по освоению территории включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные графиками сроки.

Таким образом, на орган государственной власти или орган местного самоуправления по договору о комплексном освоении территории возлагаются реальные обязательства, требующие материальных и финансовых затрат.

Структура договора предусматривает:

а) обязательные условия, которые определены пунктом 5 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ;

б) условия, которые могут быть включены в договор, определенные пунктом 6 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ;

в) иные условия.

Третьей отличительной особенностью договора о комплексном освоении территории является обязательство сторон в течение 3 месяцев со дня утверждения документации по планировке территории заключить дополнительное соглашение к такому договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

Проект договора о комплексном освоении территории приведен в **Приложение 18**.

В целях исключения возможности победителя аукциона не выполнять взятые на себя обязательства по комплексному освоению территории в силу того, что после раздела исходного земельного участка, выставленного на торги, на который был заключен данный договор, данный земельный участок прекращает свое существование, пунктом 8 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что прекращение существования земельного участка в результате его раздела или возникновения у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого участка, не являются основанием для прекращения прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории.

7. Особенности предоставления земельных участков для развития застроенной территории

Особенности предоставления земельных участков для развития застроенной территории определены статьями 46.1- 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе:

- а) органа государственной власти субъекта Российской Федерации;
- б) органа местного самоуправления;
- в) физических или юридических лиц.

Необходимым условием принятия такого решения является наличие градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, в отношении территории, на которой расположены:

а) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

б) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

в) иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных выше.

В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в соответствии с которыми возможно предоставление земельных участков по частям по мере выполнения обязательств по сносу домов и расселения жильцов. Это очень важная норма закона, которая позволяет уменьшить единовременную финансовую нагрузку на застройщиков.

Предоставление земельных участков для застроенной территории осуществляется путем проведения аукциона органами местного самоуправления (**Схема 8**).

Форма извещения о проведении аукциона о развитии застроенной территории приведена в **Приложении 19**, форма протокола рассмотре-

ния заявок – в **Приложении 20**, форма протокола о результатах аукциона – в **Приложении 21**.

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории (**Приложение 22**).

8. Особенности предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса

Особенности предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса определены статьями 46.5- 46.8 Градостроительного кодекса РФ.

В связи с изменениями законодательства право предоставления земельных участков для строительства жилья экономического класса получили органы государственной власти и органы местного самоуправления. В то же время нужно отметить следующее – в пункте 1 статьи 46.7 Градостроительного кодекса РФ указано, что решение о проведении таких аукционов принимают исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на заключение таких договоров в соответствии с настоящим Кодексом. Но в отличие от аукционов по развитию застроенной территории данная норма ни где в Градостроительном кодексе РФ не конкретизируется.

По аналогии с существующей процедурой предоставления земельных участков для строительства земельные участки могут предоставляться на аукционах:

а) для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;

б) для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса.

В соответствии с приказом Минстроя России от 05 мая 2014 г. № 223-пр к жилью экономического класса относятся следующие жилые помещения:

а) отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

б) блок в составе состоящего из нескольких блоков жилого дома блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, который предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

в) квартира в многоквартирном доме.

Жилое помещение не признано в установленном порядке непригодным для проживания и не расположено в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Площадь земельного участка, на котором расположен жилой дом, составляет не более 1500 квадратных метров.

Площадь земельного участка, на котором расположен блок в составе жилого дома блокированной застройки, составляет не более 400 квадратных метров.

Общая площадь жилого помещения составляет:

а) не более 150 квадратных метров, если жилое помещение является жилым домом или блоком в составе жилого дома блокированной застройки;

б) не более 100 квадратных метров, если жилое помещение является квартирой.

При проектировании, строительстве, реконструкции жилого дома или жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома, в которых расположено жилое помещение, обеспечены:

а) класс энергосбережения не ниже «В» (Высокий);

б) внутренняя отделка жилого помещения, пригодного для проживания, и установка инженерного оборудования, в том числе в целях многоквартирного учета водопотребления, теплотребления, электропотребления и газопотребления (при наличии газопотребления);

в) обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность таких объектов в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

г) условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Статьей 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 224-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» установлены следующие новации, которые вступают в силу с 1 марта 2015 г.

1. Право на приобретение жилья экономического класса, по договорам купли-продажи или по договорам участия в долевом строительстве, которые заключаются с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, имеют граждане, относящиеся к категориям граждан, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса).

2. Субъекты Российской Федерации утверждают перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса. В указанный перечень также могут быть включены категории граждан из числа установленных Правительством Российской Федерации

категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

3. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено преимущественное право на приобретение жилья экономического класса, в течение установленного такими нормативными правовыми актами срока гражданами, относящимися к отдельным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

4. Гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, реализует это право один раз.

5. Гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса, может реализовать это право в случае, если он включен в утвержденный органом местного самоуправления список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса.

Также данным законом установлено, что нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации устанавливается:

а) порядок проверки органами местного самоуправления соответствия граждан-заявителей установленным категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса;

б) порядок формирования и утверждения органами местного самоуправления списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса;

в) порядок внесения в них изменений;

г) порядок ведения сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки;

д) порядок предоставления содержащихся в указанном реестре сведений юридическим лицам, заключившим договоры об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договоры о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Законом также определено содержание договора купли-продажи жилья экономического класса и ответственность юридического лица от уклонения в подписании договора купли-продажи с гражданином.

На федеральном уровне перечень отдельных категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, установлены Постановлением Правительства РФ от 25.10.2012 г. № 1099 (ред. от 06.09.2014 № 912) «О некоторых вопросах по реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса».

На краевом уровне по данному вопросу приняты следующие нормативные правовые акты.

1. Закон Хабаровского края от 27.02.2013 г. № 264 «О формировании списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фе-

дерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе их комплексного освоения в целях строительства жилья такого класса».

2. Постановление Правительства Хабаровского края от 28.09.2013 г. № 300-пр «О регулировании отдельных вопросов формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса».

В связи с тем, что полномочиями по предоставлению земельных участков для строительства жилья экономического класса сейчас имеют не только Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, но и органы государственной власти и органы местного самоуправления в вышеуказанные нормативные акты необходимо внести дополнения в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 224-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

Статьей 46.7 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено два типа аукционов:

- а) на право заключения договора об освоении территории для строительства жилья экономического класса;
- б) на право заключения договора о комплексном освоении территории для строительства жилья экономического класса.

Порядок их подготовки и проведения в целом аналогичен друг другу и отличается только в деталях (**Схема 9**).

Форма извещения о проведении аукциона приведена в **Приложение 23**.

Из нее видно, что основными особенностями таких аукционов является следующее:

- а) предметом аукциона является не размер платы за землю, а цена одного квадратного метра жилых помещений;
- б) аукцион проводится путем снижения начальной цены предмета аукциона;
- в) в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе участник аукциона вносит денежные средства, которые в отличие от задатка возвращаются победителю аукциона;
- г) к участию в аукционе допускаются только лица соответствующие требованиям, установленным статьей 46.8 Градостроительного кодекса РФ;

д) до заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса), победитель аукциона (единственный участник) должен представить обеспечение исполнения данного договора;

е) при проведении аукциона на комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса подготавливаются не технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, а составляется примерный перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов, которые будут построены в границах данной территории с указанием примерных затрат и источников их финансирования.

Форма протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе приведена в **Приложение 24**, форма протокола о результатах аукциона - в **Приложение 25**.

Форма договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса приведена в **Приложение 26**.

Основное содержание данного договора – обязательство застройщика предоставить гражданам по фиксированной цене на основании договоров долевого участия или договоров купли-продажи жилые помещения, в объемах и в сроки, установленные договором. При этом на органы власти возлагается обязанность обеспечить осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) построенного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, оказать поддержку в строительстве жилья в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Законом допускается возможность возложение определенных обязанностей по договору на органы государственной власти или органы местного самоуправления, а также заключения государственных (муниципальных) контрактов на приобретение жилья экономического класса.

Форма договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса приведена в **Приложение 27**. В отличие от вышеназванного договора, он предусматривает обязанности сторон по разработке и утверждению проекта планировки и проекта межевания территории, возможность передачи на возмездной или безвозмездной основе в государственную или в муниципальную собственность построенных за счет средств застройщика объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, а в собственность сетевых организаций – сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов.

Законом предусмотрены совместные обязательства сторон по осуществлению строительства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры и благоустройству территории. После утверждения документации по планировке территории стороны обязаны заключить дополнительное соглашение, содержащее график осуществления мероприятий по освоению территории, в том числе строительству и вводу в эксплуатацию жилых домов с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

9. Особенности предоставления земельных участков для строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования

Особенности предоставления земельных участков для строительства и эксплуатации наемных домов социального или коммерческого использования определены статьями 55.27-55.29 Градостроительного кодекса РФ, которые внесены Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

Предоставление земельных участков для вышеназванных целей осуществляется путем организации и проведения аукционов на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого или социального использования.

Освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования включает в себя:

а) строительство и последующую эксплуатацию:

- многоквартирного дома;
- жилого дома блокированной застройки;
- объекта индивидуального жилищного строительства.

б) предоставление жилых помещений в наемном доме социального использования:

- по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

- по договорам найма жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством, гражданским законодательством;

в) предоставление жилых помещений в наемном доме коммерческого использования по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством.

Вышеназванные аукционы организуются и проводятся исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на заключение соответствующих договоров Градостроительным кодексом РФ. Также как и в случае проведения аукционов для строительства жилья экономического класса Градостроительный кодекс РФ не содержит каких-либо уточнений и разъяснений по данному вопросу.

Аукцион проводится как путем повышения начальной цены предмета аукциона, так и путем ее понижения.

При проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования его участниками могут быть только юридические

лица, для строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования таких ограничений нет.

К участию в аукционах допускаются только лица, соответствующие установленным Градостроительным кодексом РФ требованиям.

К участникам аукциона на право заключения договора на освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования предъявляются следующие требования:

а) заявителями могут быть физические и юридические лица;

б) отсутствие у заявителя недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит, которые реструктурированы, по которым имеется решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим указанному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании этих недоимок, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

в) отсутствие у физического лица - заявителя либо у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица – заявителя:

- судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята);

- неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции или организации строительства;

- административного наказания в виде дисквалификации.

г) непроведение ликвидации юридического лица - заявителя и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании юридического лица - заявителя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

д) неприостановление деятельности заявителя в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

е) в случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные пунктами 1-4 части 1 статьи 55.29 Градостроительного кодекса РФ применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

При проведении аукциона на комплексное освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования к заявителям, кроме вышеназванных, установлены следующие дополнительные требования:

а) в аукционе могут участвовать только юридические лица;

б) осуществление заявителем деятельности в качестве застройщика в течение не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем объем строительства, предусмотренный извещением о проведении аукциона;

в) наличие у заявителя допуска к работам по организации строительства, реконструкции и капитальному ремонту объектов, предусмотренных условиями аукциона;

г) соответствие заявителя требованиям жилищного законодательства к наймодателям жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

д) отсутствие юридического лица - заявителя, учредителей, членов коллегиального исполнительного органа юридического лица в реестре недобросовестных поставщиков, в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и в реестре недобросовестных застройщиков;

е) в случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования является юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества:

- требования, предусмотренные пунктами 1-3 части 2 статьи 55.29 Градостроительного кодекса РФ применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной данного договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме;

- требования, предусмотренные пунктами 1- 4 части 1 и пунктом 4 статьи 55.29 Градостроительного кодекса РФ применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

Участники аукциона к заявке прикладывают следующие документы:

а) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

б) копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года;

в) копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной форме федерального статистического наблюдения;

г) выписку из реестра членов саморегулируемой организации, с указанием сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам, которые предусмотрены аукционом;

д) документы, которые подтверждают право заявителя выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством и перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации.

Соответствие остальным требованиям заявителя подтверждают письменной декларацией.

Передача прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования лицом, заключившим данный договор, допускается по соглашению сторон данного договора лицу, которое соответствует требованиям, установленным частью 1 или 3 статьи 55.29 настоящего Кодекса. Передача прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицом, заключившим договор, допускается лицу, которое отвечает требованиям, установленным частью 2 или 4 статьи 55.29 настоящего Кодекса, при наличии согласия в письменной форме исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор.

Порядок подготовки и проведения вышеназванных аукционов приведен на **Схеме 10**.

Форма извещения о проведении аукциона приведена в **Приложении 28**.

Из этих документов следует:

а) проведение аукциона на право заключения договора об освоении территории для строительства и эксплуатации наемных домов социального использования возможно как путем повышения, так и путем снижения начальной цены предмета аукциона. При этом в первом случае предметом аукциона является цена за право заключения данного договора, которая устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ, а во втором случае – равна размеру платы за наем жилых помещений;

б) проведение аукциона на право заключения договора об освоении территории для строительства и эксплуатации наемных домов коммерческого использования возможно только путем повышения начальной цены предмета аукциона;

в) заявители вносят задатки и если это предусмотрено решением о проведении аукциона и денежные средства в качестве обеспечения заявки;

г) обязательным приложением к извещению о проведении аукциона является проект договора подключения (технологического) присоединения здания к сетям инженерно-технического обеспечения. Указания с

кем и когда заключается данный договор, также как и при проведении аукционов об освоении территории для строительства жилья экономического класса закон не содержит.

Не ясным также является вопрос о способах и размере исполнения обязательств, вытекающих из договора – касается ли это только одной стороны или двух сторон договора, какие способы обеспечения обязательств могут быть использованы в данном случае и т.п.

Форма проекта договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) приведена в **Приложении 29**.

Основными особенностями данного договора являются:

а) срок договора не менее 20 лет и не более 49 лет;

б) обязательства застройщика обеспечить эксплуатацию в течение срока действия договора построенного на земельном участке здания с учетом требований, установленных главой 6.2 «Эксплуатация зданий, сооружений» Градостроительного кодекса Российской Федерации;

в) в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального назначения или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока, указанного в договоре застройщик обязан возместить органу власти затраты по оказанию государственной (муниципальной поддержки) для создания и эксплуатации данного наемного дома;

г) включение в дополнительные условия договора оснований прекращения использования построенного здания в качестве наемного дома, условия определения упущенной выгоды в случае прекращения использования здания в качестве наемного дома, размер платы за наем жилых помещений, условия распоряжения наемным домом после завершения срока действия договора.

10. Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Федеральный закон от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» внесены изменения в соответствии которыми установлено, что порядок предоставления земельных участков для осуществления фермерским хозяйством устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

В настоящее время особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства (далее ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства (далее ЛПХ) и крестьянского (фер-

мерского) хозяйства (далее КФХ) определены статьей 39.18 Земельного кодекса РФ (**Схема 11**).

Основное отличие данного порядка, от ранее действовавших норм законодательства – обязательное опубликование извещения о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления в средствах массовой информации.

В случаи поступления заявлений от граждан проводится аукцион в установленном законодательством порядке, не в электронной форме. В аукционе могут участвовать только граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Форма извещения о приеме заявлений от граждан о намерении участвовать в аукционе приведена в **Приложение 30**.

11. Особенности предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства

Основными нормативными правовыми актами по данному вопросу являются Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан».

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан» внесены изменения в Главу 3. «Предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства», Главу 5. «Управление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями» и Главу 7 «Организация и застройка территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Глава 6. «Особенности предоставления в собственность и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков» утратила силу с 1 марта 2015 г.

В новой редакции изложена статья 14 закона. Изменения касаются двух вопросов:

а) порядка определения площади земельного участка, которая может быть предоставлена некоммерческому объединению;

б) порядка распределения земельных участков между членами некоммерческого объединения.

Определено, что площадь земельного участка, которая может быть предоставлена некоммерческому объединению:

а) не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площадей садоводческих участков граждан и площади земель общего пользования;

б) площадь земельных участков для граждан равна количеству граждан, умноженному на максимальный предельный размер земельного участка;

в) площадь земель общего пользования - 25% от площади участков, предоставленных гражданам.

По порядку распределения земельных участков между членами некоммерческого объединения определено следующее:

а) земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению, предоставляются членам такого объединения в соответствии с распределением образованных или образуемых земельных участков в собственность или аренду без проведения торгов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Ранее таким документом был не проект межевания территории, а проект организации и застройки;

б) садовые, огородные или дачные земельные участки предоставляются в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

в) распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных).

Соответственно внесены изменения в статью 21 закона «Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)». В частности к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы:

а) утверждение списков членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

б) распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с пунктом 3 статьи 14 настоящего Федерального закона, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории;

в) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

При этом указано, что распределение земельных участков проводится только на общем собрании членов некоммерческого объединения и не может приниматься собранием уполномоченных лиц.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» также установлено следующее.

1. Земельные участки для ведения дачного хозяйства могут предоставляться не только некоммерческой организации граждан, но и любым юридическим лицам (пункт 2 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ).

2. В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подготовка схем расположения земельных участков обеспечивается гражданами, являющимися собственниками таких земельных участков (пункт 11.10. Земельного кодекса РФ).

3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, допускается при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (статья 39.28 Земельного кодекса РФ).

Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополнен пунктами 2.7-2.10, которые ограничивают срок безвозмездного предоставления земельных участков членам садоводческих организаций граждан и некоммерческим организациям до 31 декабря 2020 года.

Остались без изменения понятия садового, огородного и дачного земельного участка, хотя постановлением Конституционного Суда РФ от 30.06.2011 № 13-П абзац второй статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» признан несоответствующим Конституции РФ в той части, в какой им исключается возможность регистрации граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены на садовых земельных участках, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения.

По данному вопросу в первом чтении принят проект федерального закона, которым предлагаются новые определения садового, огородного и дачного земельного участка, в том числе:

а) садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых,

ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без **права регистрации проживания** в нем и хозяйственных строений и сооружений);

б) огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с **правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории**);

в) дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (**с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем** и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

Осталась без изменения важная для практики работы статья 8, которой предусмотрено право граждан:

а) вести в индивидуальном порядке (не являясь его членом) на территории некоммерческого объединения садоводство, огородничество, дачное хозяйство;

б) пользоваться за плату объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования **по договору**, заключенному с таким объединением в письменной форме (при этом размер платы не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения).

По данному вопросу между председателями садоводческих организаций и гражданами, которые приобрели земельные участки по договорам купли - продажи у членов этих организаций, возникают конфликты о внесении платы за пользование объектами инфраструктуры. В данном случае рекомендуется руководствоваться письмом Минэкономразвития РФ от 28 июля 2011 г. № ОГ-Д23-650, в соответствии с которым, плата должна вноситься не зависимо от наличия такого договора.

По вопросу вступления в члены некоммерческих организаций граждан наследников членов рекомендуется руководствоваться Постановлением Пленума Верховного суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9, которым разъяснено, что в соответствии с гражданским законодательством наследники членов организации, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками, могут стать членами такой организации.

В связи с вышеизложенным порядок предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства

зависит от следующего:

- а) предоставления земельного участка юридическому или физическому лицу;
- б) является ли физическое лицо членом некоммерческой организации или нет;
- в) даты обращения члена некоммерческой организации о предоставлении земельного участка;
- г) даты создания некоммерческой организации граждан;
- д) относятся ли данный земельный участок к имуществу общего пользования некоммерческой организации граждан или нет.

С учетом вышеназванных изменений законодательства в настоящее время определен следующий порядок предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

1. В случае, если земельный участок был предоставлен садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан до 31.12.2020 его члены, независимо от даты вступления в товарищество имеют право приобрести земельный участок в собственность бесплатно (ранее временного ограничения не было). Данная норма закона действует при соблюдении совокупности следующих условий:

- а) земельный участок образован из земельного участка, предоставленного вышеназванному объединению граждан или иной организации до дня вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- б) проведено собрание, на котором эти участки распределены и данный участок распределен данному члену объединения;
- в) земельный участок не изъят и не ограничен в обороте или в отношении его не принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Если земельные участки, ограничены в обороте или зарезервированы для государственных или муниципальных нужд они предоставляются в аренду. При этом размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога.

Предоставление земельного участка в собственность бесплатно осуществляется решением органа государственной власти или органа местного самоуправления на основании заявления гражданина или его представителя. К заявлению прилагается:

- а) схема расположения земельного участка на КПТ (не требуется, если есть утвержденный проект межевания, проект организации и застройки некоммерческого объединения или описание местоположения земельного участка есть в государственном кадастре недвижимости (ранее предусматривалось описание местоположения земельного участка));
- б) протокол общего собрания о распределении земельных участков или выписка из него (ранее было заключение правления).

Если никто из членов объединения ранее не обращался с заявлени-

ем о предоставлении земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления запрашивает:

а) из ЕГРП сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, составляющий территорию. Если этих сведений там нет, их должен представить заявитель;

б) сведения о государственной регистрации некоммерческого объединения из ЕГРЮЛ.

2. Предоставление некоммерческому объединению земельных участков общего пользования в собственность осуществляется аналогично.

При предоставлении в собственность земельного участка общего пользования к заявлению прикладывается:

а) доверенность, действовать от лица членов объединения, если это необходимо;

б) схема расположения земельного участка на КПТ (не требуется, если есть утвержденный проект межевания, проект организации и застройки территории, если есть описание местоположения границ такого участка в государственном кадастре недвижимости);

в) учредительные документы объединения (подлинники или нотариально заверенные копии), которые подтверждают право заявителя действовать без доверенности;

г) выписка общего собрания о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования в собственность этого объединения.

На основании заявления в течение 14 дней орган государственной власти или орган местного самоуправления должен принять решение о предоставлении данного земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении.

3. С 1 марта 2015 г. земельные участки для садоводства, огородничества и ведения дачного хозяйства вновь созданным некоммерческим организациям и их членам будут предоставляться в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в новой редакции.

Согласно п.п. 3, п. 2 статьи. 39.3 и п.п. 7 п. 2 статьи. 39.6 Земельного кодекса РФ земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства предоставляются членам этой организации без проведения торгов в собственность **за плату** или в аренду.

В соответствии с п. 3 статьи 39.5 и п.п. 8 п. 2 статьи. 39.6 Земельного кодекса РФ земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования некоммерческого объединения предоставляются без проведения торгов в **собственность бесплатно** либо этой организации, либо, в случаях, установленных федеральным законом - в общую долевую собственность членов данной организации, а ограниченные в обороте - в аренду.

Согласно статье 39.7 Земельного кодекса РФ размер арендной платы

за такие земельные участки не равен ставке земельного налога, а устанавливается нормативными правовыми актами субъекта РФ или органа местного самоуправления.

Подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ определено, что земельные участки могут быть предоставлены в безвозмездное пользование сроком до 5 лет некоммерческим организациям, созданным гражданам только для ведения садоводства и огородничества.

Порядок предоставления земельных участков в собственность, аренду и безвозмездное пользования некоммерческим организациям и их членам для садоводства, огородничества и дачного хозяйства определен статьями 39.14- 39.17 Земельного кодекса РФ с учетом статьи 14 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

В общем виде данный порядок с учетом того, что первоначально земельный участок предоставляется некоммерческой организации, которая разрабатывает проект планировки и проект межевания территории, представлен на **Схеме 12.**

Для огородничества согласно п.п. 19 п. 2 статьи. 39.6 Земельного кодекса РФ земельные участки предоставляются гражданам только в аренду без проведения торгов в аналогичном порядке.

4. Порядок предоставления земельных участков гражданам для ведения садоводства и огородничества, не являющихся членами некоммерческих объединений аналогичен порядку предоставления земельных участков для ИЖС, ведения ЛПХ и КФХ (**Схема 13, Приложение 31**).

5. В соответствии с п. 3 статьи. 39.6 Земельного кодекса РФ гражданин, которому земельный участок для ведения садоводства или дачного хозяйства предоставлен на аукционе имеет право заключить новый договор аренды без проведения торгов при совокупности следующих условий:

а) заявление подано до истечения срока действующего договора аренды;

б) исключительным правом на приобретение такого земельного участка не обладает иное лицо;

в) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут в связи с неиспользованием земельного участка или использованием его не по целевому назначению.

6. Пунктом 5 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что обязательным пунктом в договоре аренды земельного участка заключенного с юридическим лицом для ведения дачного хозяйства должен быть пункт, обязывающий данную организацию подготовить проект планировки и проект межевания территории и в соответствии с проектом межевания провести кадастровые работы, необходимые для образования земельных участков.

7. В соответствии с п. 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ срок аренды земельного участка составляет:

- а) для ведения дачного хозяйства юридическому лицу - от 3 до 5 лет;
- б) для ведения огородничества – до 3 лет.

Каких-либо конкретных указаний на сроки предоставления земельных участков в аренду для садоводства закон не содержит. Полагаем, что в данном случае можно руководствоваться п.п. 12 п. 8 вышеназванной статьи закона, которая устанавливает срок аренды для сельскохозяйственного производства от 3 до 49 лет.

8. Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в части освоения и застройки некоммерческих объединений садоводом, огородников и дачников, в том числе:

8.1. В соответствии с пунктом 9 статьи 34 закона в случае, если до 1 января 2020 года утвержден проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, раздел земельного участка, предоставленного указанному объединению или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки данной территории. При этом утверждение проекта планировки данной территории и проекта межевания данной территории не требуется.

8.2. Согласно пункту 8 статьи 34 закона до 1 января 2018 года допускается утверждение проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ.

8.3. В статью 32 Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ внесены изменения, в соответствии с которыми:

а) организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, а организация территории огороднического некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта межевания территории;

б) подготовка и утверждение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

в) публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории в данных случаях не проводятся;

г) члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков, за исключением строительства зданий, строений, сооружений, до возникновения права собственности на такие земельные участки или их аренды после их образования и рас-

пределения между членами соответствующего объединения на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных).

9. В целях оформления прав на земельные участки, которые находятся у граждан без правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов в фактическом пользовании нужно руководствоваться пунктом 9.1. статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

12. Особенности предоставления земельных участков, на которых расположены здания и сооружения

По большинству, связанных с особенностями предоставления земельных участков, на которых расположены здания и сооружения, подходы законодательства остались прежними. Изменилась терминология и отдельные вопросы, связанные с процедурой оформления прав на земельные участки.

Из словосочетания «здания, строения, сооружения» исключено слово «строение», очевидно потому, что оно является более общим понятием и включает в себя понятия «здание и сооружение».

Продлено до 1 января 2016 г. переоформление права постоянного (бессрочного) на земельные участки, занятые линейными объектами.

Изменена редакция пункта 21 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в соответствии с которой с 1 января 2012 г. до 1 марта 2015 г. продлен срок регистрации права на незавершенный объект недвижимости, которое дает право приобрести земельный участок, на котором расположен данный объект в аренду без проведения торгов. Одновременно установлен срок договора аренды таких участков - 3 года и однократность этих действий.

Пунктами 3 и 4 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ по новому определен вид права, на котором предоставляется неделимый земельный участок, если на таком земельном участке расположено здание, в котором помещения принадлежат одним лицам – на праве собственности, другим лицам – на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В данном случае земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Также в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляются земельные участки, если в здании одни помещения принадлежат лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам – на праве оперативного управления. Это единственный случай, когда в аренду предоставляются земельные участки государственным или муниципальным учреждениям.

В отличие от аналогичных пунктов статьи 36 Земельного кодекса РФ, в статье 39.20 вышеуказанный порядок предоставления земельного участка предусматривается и в том случае, если на нем находятся не-

сколько зданий и сооружений, предоставленных лицам на праве собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления.

По новому определен порядок предоставления земельного участка, если на нем находится здание, помещения в котором или отдельные здания и сооружения на котором принадлежат разным лицам на праве оперативного управления. Лицу в оперативном управлении которого находится наибольшая площадь помещений или площадь зданий и сооружений в оперативном управлении которого превышает площадь зданий и сооружений, находящихся в оперативном управлении других лиц, земельный участок предоставляется на праве постоянного (бессрочного) пользования. С другими лицам заключается соглашение об установлении сервитута.

Изменен и детализирован порядок оформления земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора (пункты 5-9 статьи 39.20).

Ранее пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ было установлено, что для приобретения прав на земельный участок граждане и юридические лица совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

В соответствии с новым порядком все лица, у которых помещения (здания) находятся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении имеют право обратиться в орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением об оформлении документов. Исключением являются лица, которые пользуются данным земельным участком на праве сервитута для прокладки, эксплуатации и ремонта сетей инженерно-технического обеспечения.

Подать заявление может только один из правообладателей помещений (зданий и сооружений).

В течение 30 дней после подачи заявления от одного лица орган государственной власти или орган местного самоуправления подготавливает договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, подписывает его и направляет для подписания всем правообладателям зданий и сооружений и помещений.

Договор аренды заключается только с теми лицами, которые его подписали. Если отдельные лица уклонились от подписания договора орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан в течение 3 месяцев со дня получения подписанного договора обратиться в суд с иском о понуждении правообладателей помещений (зданий, сооружений), которые его не подписали, заключить договор.

Если никто из правообладателей зданий, сооружений, помещений не обратился с заявлением о предоставлении земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском о понуждении заключить договор аренды.

Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора

должен содержать указание на вступление в этот договор иных правообладателей помещений (зданий).

Размер долей в праве общей собственности или размер обязательств по договору аренды должны быть соразмерны долям в праве на помещения в этом здании. Отступление от этого правила возможны только с согласия всех правообладателей или по решению суда.

Особенности предоставления земельных участков под многоквартирными домами устанавливаются федеральными законами.

13. Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Статья 23 «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» Земельного кодекса РФ практически осталась неизменной, но понятие «частный сервитут» заменено на понятие «сервитут». Понятие «публичного сервитута», случаи и порядок его установления в интересах неопределенного круга лиц путем принятия соответствующего нормативного правового акта с проведением публичных слушаний сохраняются.

Федеральным законом от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» отменен абзац первый пункта 7 статьи 23 Земельного кодекса РФ в соответствии с которым собственник земельного участка был вправе требовать от органа власти, установившего публичный сервитут изъятие у него путем выкупа данного земельного участка с возмещением убытков, или предоставлении ему равноценного земельного участка, если публичный сервитут приводит к невозможности использования такого земельного участка.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Земельный кодекс РФ дополнен статьями 39.23- 39.26, которыми установлены основания для установления сервитута, перечень лиц, имеющих право на заключение соглашения об установлении сервитута, содержание соглашения об установлении сервитута и порядок его заключения.

Одновременно в статью 274 «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» Гражданского кодекса РФ внесены изменения в соответствии с которыми сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Впервые в законодательстве появилась норма, которая прямо указывает на возможность установление сервитута для строительства линейных объектов. Ранее эта норма закона звучала следующим образом «для прокладки и эксплуатации».

В статье 39.20 Земельного кодекса РФ определено, что соглашение об установлении сервитута заключается с лицами, имеющими на неделимом земельном участке здания и сооружения, принадлежащими им на праве оперативного управления, за исключением лица, имеющего в оперативном управлении наибольшую площадь помещений в здании или сооружении.

В прежней редакции остался пункт 10 статьи 23 Земельного кодекса РФ в соответствии с которым порядок, условия и случаи установления сервитута в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог устанавливается Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ».

Таким образом, в настоящее время можно говорить о следующих видах сервитута:

а) публичного сервитута, устанавливаемого в порядке, определенном статьей 23 Земельного кодекса РФ;

б) публичного сервитута, устанавливаемого в порядке, определенном Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ»;

в) сервитута, устанавливаемого в порядке, определенном статьей 39.20 Земельного кодекса РФ;

г) сервитута, устанавливаемого в порядке, определенном статьями 39.23- 39.36 Земельного кодекса РФ;

д) «частного» сервитута, устанавливаемого в порядке, определенном Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ».

1. Статьей 23 Земельного кодекса РФ установлен конкретный перечень случаев, для которых возможно установление публичного сервитута, определено, что он устанавливается с учетом общественных слушаний, может быть срочным или постоянным, а собственники земельных участков, обремененных сервитутом вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут.

2. Установление публичного сервитута, в порядке, определенном Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ» предусматривается для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации в границах полос отвода автомобильных дорог.

Решения об установлении публичных сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог принимаются органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление данных земельных

участков владельцам автомобильных дорог, по заявлениям владельцев инженерных коммуникаций.

Лицо, использующее земельный участок на основании публичного сервитута, до начала работ на таком земельном участке обязано заключить с лицом, которому земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, соглашение, предусматривающее размер платы за установление публичного сервитута.

Форма примерного соглашения, предусматривающего размер платы за установление публичного сервитута, определена приказом Минтранса России от 25 октября 2012 г. № 385, (**Приложение 32**), а Порядок определения платы за публичный сервитут установлен приказом Минтранса России от 05.09.2014 г. № 240.

Вышеназванным приказом определено, что размер платы за публичный сервитут в отношении земельных участков определяется:

а) в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения - уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

б) в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог общего пользования местного значения - уполномоченным органом местного самоуправления.

Размер платы за публичный сервитут определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,12 процента кадастровой стоимости земельного участка в год.

В случаях если публичный сервитут предполагает использование части земельного участка, плата за публичный сервитут определяется пропорционально площади указанной части земельного участка.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение об отказе в установлении публичного сервитута в следующих случаях:

а) нарушение установленного порядка подачи заявления об установлении сервитута или требований к составу документов, прилагаемых к заявлению об установлении сервитута;

б) несоответствие деятельности, которая осуществляется в границах полос отвода автомобильных дорог и для обеспечения которой необходимо установление публичного сервитута, требованиям законодательства.

Публичный сервитут может быть прекращен по следующим основаниям:

а) добровольный отказ обладателя публичного сервитута от его осуществления;

б) истечение срока действия публичного сервитута;

в) решение суда.

В случае поступления в орган государственной власти или орган мест-

ного самоуправления, принявшие решение об установлении публично-сервитута, заявления обладателя публичного сервитута об отказе от осуществления такого сервитута данный орган принимает решение о его прекращении и направляет копию указанного решения в управление Росреестра.

Владелец автомобильной дороги, земельный участок в границах полосы отвода которой обременен публичным сервитутом, может требовать прекращения публичного сервитута в судебном порядке по следующим основаниям:

- а) обладателем публичного сервитута не осуществляется деятельность, для которой был установлен сервитут, в течение трех и более лет;
- б) обладатель публичного сервитута осуществляет деятельность, для которой был установлен сервитут, с нарушением требований законодательства.

Лицо, в интересах которого установлен сервитут, обязано привести такой земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием, после прекращения действия указанного сервитута.

Сервитуты, установленные в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог, за исключением сервитутов, установленных на срок менее чем один год, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация сервитутов, установленных в соответствии с настоящей статьей, осуществляется на основании заявлений лиц, в интересах которых установлены такие сервитуты.

Сервитут, установленный в отношении земельного участка в границах полосы отвода автомобильной дороги, сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен таким сервитутом, а также в случае образования земельного участка из земельного участка, обремененного таким сервитутом.

Порядок подачи и рассмотрения заявления об установлении сервитута, требования к составу документов, прилагаемых к заявлению об установлении сервитута, требования к содержанию решения об установлении публичного сервитута устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Статьей 39.20 Земельного кодекса РФ предусматривается заключение соглашения об установлении сервитута на земельный участок в случае, если на неделимом земельном участке находятся здания, сооружения, помещения, которые на праве оперативного управления закреплены за несколькими с государственными или муниципальными учреждениями. В этом случае 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 других лиц, земельный участок предоставляется на праве постоянного (бессрочного) пользования. С остальными лицами заключается соглашение об установлении сервитута. Плата за сервитут устанавливается в размере равной ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий, сооружений или помещений в них, предоставленных указанным лицам на праве оперативного управления.

Ранее аналогичная норма закона была изложена в пункте 4 статьи 36 Земельного кодекса РФ, но в ней предусматривалось наделение таких лиц правом ограниченного пользования, что на практике вызывало определенные сложности в оформлении данного права и внесения платы.

В соответствии с Бюджетным кодексом РФ плата по соглашениям об установлении сервитута, заключаемых органами местного самоуправления, государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями поступает в бюджеты городских округов, городских поселений и муниципальных районов.

Какой-либо другой регламентации по данному вопросу законодательство не содержит. В связи с этим не определенным остается вопрос – кто является стороной по соглашению – орган государственной власти (орган местного самоуправления) или государственное (муниципальное) предприятие и учреждение. Учитывая, что плата по соглашению об установлении сервитута поступает в соответствующий бюджет, на наш взгляд, стороной по соглашению об установлении сервитута должен быть орган власти. Форма соглашения об установлении сервитута приведена в **Приложении 33**.

4. Новой главой V.3. Земельного кодекса РФ, установлены три случая, при которых допускается предоставление земельного участка на праве сервитута:

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

б) проведения изыскательских работ;

в) ведения работ, связанных с пользованием недр.

Определены лица, которые имеют право заключить соглашение о сервитуте в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

а) если земельный участок находится на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования (на срок более 1 года) соглашение о сервитуте заключает землепользователь, землевладелец или арендатор земельного участка. При этом согласие органа государственной власти или органа местного самоуправления для этого не требуется, если иное не предусмотрено договором. Лицо, заключившее соглашение о сервитуте, обязано в течение 10 дней уведомить об этом орган государственной власти или орган местного самоуправления;

б) если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды государственному (муниципальному) предприятию или учреждению, соглашение заключается с пользователем или арендатором при письменном согласии органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Срок заключения соглашения о сервитуте не должен превышать срока аренды или безвозмездного пользования.

Подготовка и заключение соглашения об установлении сервитута осуществляется в следующем порядке:

а) подача заявления с приложением схемы границ сервитута на КПТ. Схема не требуется, если сервитут устанавливается на весь участок;

б) рассмотрение органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение 30 дней заявления и направление заявителю:

- уведомления о возможности заключения соглашения в указанных границах;

- или уведомление о возможности заключения соглашения в иных границах;

- или подписанное соглашение об установлении сервитута в отношении всего земельного участка;

- или решение об отказе.

Основания отказа установлены пунктом 4 статьи 39.26 Земельного кодекса РФ. Одно из них, на наш взгляд, - установление сервитута приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или к существенным затруднениям - является субъективным, так как критерием, что является существенным, а что несущественным затруднением в использовании земельного участка нет.

в) заявитель обеспечивает проведение кадастровых работ по выделению обременяемой части земельного участка, внесению этих сведений в государственный кадастр недвижимости;

г) заявитель после внесения сведений об обременяемой части земельного участка направляет в орган государственной власти или орган местного самоуправления уведомление о государственном кадастровом учете частей земельного участка в отношении которых устанавливается сервитут;

д) орган государственной власти или орган местного самоуправления течение 30 дней подготавливает, подписывает 3 экземпляра соглашения об установлении сервитута, и направляет их заявителю;

е) заявитель подписывает соглашение не позднее 30 дней со дня его получения и направляет один (два, если требуется его регистрация) экземпляра в орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Требования к форме соглашения об установлении сервитута установлены статьей 39.25 Земельного кодекса РФ (**Приложение 34**).

Плата за установления сервитута в отношении федеральных земельных участков устанавливается Правительством РФ, в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в собственности субъекта РФ – нормативным правовым актом субъекта РФ, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности – органом местного самоуправления.

Плата по соглашению об установлении сервитута поступает землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, а если соглашение заключено с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным (муниципальным) предприятием или учреждением - в порядке, определенном Бюджетным кодексом РФ.

Существенной новацией законодательства по данному вопросу является возможность заключения соглашения об установлении сервитута до 3 лет по соглашению сторон без проведения работ для выделения части земельного участка, подлежащего обременению и без государственной регистрации ограничения (обременения). В этом случае к соглашению прикладывается схема границ сервитута на КПП.

5. Установление «частного» сервитута, в порядке, определенном Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ» предусматривается для размещения объектов дорожного сервиса, установки и эксплуатации рекламных конструкций.

Стороной по соглашению об установлении сервитута могут быть федеральные казенные учреждения, подведомственные Федеральному дорожному агентству, государственные учреждения субъекта РФ или муниципальные учреждения, которые осуществляют полномочия собственника земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог и являются владельцами автомобильных дорог.

Соглашения об установлении сервитутов заключаются по согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление данных земельных участков владельцам автомобильных дорог.

При этом прекращение права постоянного (бессрочного) пользования данными земельными участками не требуется.

Форма примерного соглашения об установлении сервитута, определена приказом Минтранса России от 25 октября 2012 г. № 385 (**Приложение 35**).

14. Использование земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута

Это принципиально новые нормы законодательства, которые регламентированы статьями 39.33-39.36 Земельного кодекса РФ и подзаконными актами.

Статьей 39.33 установлены случаи и основания использования земельных участков без их предоставления или установления сервитута. К ним относятся:

- а) проведение инженерных изысканий;
- б) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;
- в) строительства временных или вспомогательных сооружений (ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных материалов, размещения техники для обеспечения строительства и реконструкции линейных объектов федерального, регионального и местного значения;
- г) осуществления геологического изучения недр;
- д) осуществления деятельности в целях сохранения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера и Дальнего Востока в местах их традиционного проживания (за исключением земель лесного фонда);
- е) для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций и иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством РФ.

Перечень таких объектов установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута».

К данным объектам относится широкий перечень линейных сооружений, для размещения которых не требуется разрешение на строительство, элементы благоустройства, проезды, подъездные дороги, пожарные водоемы, пруды-испарители, отдельно стоящие ветроэнергетические установки и солнечные батареи.

Использование земельных участков для вышеназванных целей осуществляется на основании разрешения уполномоченного органа, в котором указывается кадастровый номер, если планируется использовать весь участок или координаты характерных точек территории, если планируется использовать часть участка.

Данное разрешение не дает право лицу осуществлять на нем строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

Порядок выдачи разрешений утвержден постановлением Правительства РФ от 27.11.2014 г № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Действие разрешения на использование земельного участка прекращается со дня предоставления данного земельного участка гражданину или юридическому лицу.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 10 дней после выдачи разрешение должен направить его копию в орган государственного земельного надзора.

Статьей 39.35 определено, что если использование земельных участков на основании разрешений привело в порче, либо уничтожению плодородного слоя почвы пользователи таких земельных участков обязаны привести земельный участок в пригодное состояние и выполнить их рекультивацию.

Статьей 39.36 Земельного кодекса РФ определено, что размещение нестационарных торговых объектов осуществляется на основании схемы их размещения в соответствии с Федеральным законом «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ», а установка и эксплуатация рекламных конструкций осуществляется на основании договора на установку и эксплуатацию, заключаемого в соответствии с Федеральным законом «О рекламе».

Для реализации данных норм закона необходимо на уровне субъекта РФ принять подзаконный акт, которым установить порядок и условия размещения объектов.

В методическом плане подготовка такого нормативного правового акта, на наш взгляд, является сложным вопросом. Несмотря на то, что в законе непосредственно ни где не упоминается о плате за использование земельных участков на основании разрешения, учитывая, что в соответствии с основными принципами земельного законодательства любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, необходимо решить в каких случаях землепользователи будут освобождены от платы, а в каких случаях - платить за землю, в каком размере и в какие сроки. В этом отношении показательным является письмо Минэкономразвития России от 07.11.2011 г. № Д23-4597, в котором детально со ссылками на правовые акты обосновано внесение платы за землю для размещения автомашины для осуществления развозной торговли.

Необходимо также привести в соответствии с федеральным законодательством нормативные правовые акты органом местного самоуправления, определяющие порядок и условия размещения нестационарных торговых объектов и рекламных конструкций.

15. Плата за землю

В соответствии с основными принципами земельного законодательства (п.п. 7 п. 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. От платы за землю освобождаются лица, установленные федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации.

Платное землепользование в России введено с 1992 г. законом РСФСР «О плате за землю», которым предусматривалось три вида платежей - земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли.

В настоящее время в соответствии с п.1 статьи 65 Земельного кодекса РФ формами платы за землю являются земельный налог и арендная плата.

Для того чтобы осветить данный вопрос в полном объеме, целесообразно в данном разделе методических рекомендаций, рассмотреть также выкупную цену земельного участка, плату за сервитут, первый арендный платеж при проведении аукционов по комплексному освоению территории, плату за передачу в частную собственность земельных участков при их перераспределении, плату за право заключения договора о развитии застроенной территории, плату за право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования и возможно плату за пользование земельными участками без их предоставления или установления сервитута.

15.1. Земельный налог

Земельный налог устанавливается в порядке, определенном главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов власти местного самоуправления. Данными актами определены ставки земельного налога, порядок и срок уплаты земельного налога, налоговые льготы и порядок их применения, размер не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков и т.д.

Предельные ставки земельного налога установлены Налоговым кодексом Российской Федерации.

Налогоплательщиками являются организации и физические лица, которым земельные участки предоставлены на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения. Не являются плательщиками земельного налога публичные правовые образования (письма Минфина РФ от 28.04.2008 г. № 03-05-06-02/30, от 18.05.2010 г. № 03-05-04-02/49).

Объектами налогообложения являются земельные участки за исключением изъятых из оборота, занятых особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, из состава земельного фонда, а также ограниченные в обороте, занятые водными объектами в составе водного фонда.

Из этого перечня исключены земли Минобороны России и теперь за данные земельные участки должен вноситься земельный налог (письмо Минэкономки РФ от 19 сентября 2013 г. № А23и-2818).

Наиболее актуальными вопросами по земельному налогу являются:

а) создание достоверной базы данных плательщиков земельного налога;

б) установление дифференцированных ставок земельного налога с учетом ценности земельных участков, платежеспособности налогоплательщиков, экономической целесообразности взимания земельного налога с отдельных категорий налогоплательщиков.

15.2. Арендная плата за землю.

В отличие от земельного налога, федеральным законодательством, за исключением указанных ниже случаев, предельные размеры ставок арендной платы за землю не установлены.

С учетом изменений законодательства при установлении размера арендной платы, льгот по арендной плате за землю в настоящее время следует руководствоваться п. 4 статьи 22, статьей 39.7, 39.11 Земельного кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 (в ред. от 30.10.2014 г. № 1120) «Об основных принципах определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и срока внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». Законодательством установлены следующие основные положения по данному вопросу:

а) размер арендной платы определяется договором аренды;

б) размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством РФ;

в) порядок определения размера арендной платы, за земельные участки, предоставляемые без проведения торгов устанавливается:

- Правительством РФ в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

- органом государственной власти субъекта РФ в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов РФ и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

г) при заключении договора аренды на аукционе размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа определяется по его результатам. В случае, если подана одна заявка или участником аукциона признано одно лицо, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа определяется в размере начальной цены предмета аукциона. Начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по выбору органа государственной власти или органа местного самоуправления может быть ежегодная арендная плата, определенная по результатам рыночной оценки или не менее 1,5% от его кадастровой стоимости, если ее результаты утверждены не ранее чем за 5 лет рассчитанной до даты принятия решения о проведении аукциона.

При подготовке нормативного правового акта об установлении арендной платы за землю необходимо учитывать следующие ограничения:

а) размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в го-

сударственной или муниципальной собственности и предоставленные для целей, указанных в п.1 ст. 49 ЗК РФ не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности:

б) размер арендной платы определяется в размере не выше размера земельного налога:

- лицу, у которого есть право на предоставление данного земельного участка в собственность бесплатно, но он зарезервирован для государственных или муниципальных нужд или ограничен в обороте;

- лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок расположен в границах застроенной территории, предоставленной данному лицу;

- гражданам, имеющим в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

- лицам, у которых на неделимом земельном участке находятся здания, сооружения, помещения на праве оперативного управления;

- юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса в отношении земельных участков предоставленных такому лицу для вышеназванных целей и земельных участков, образованных из вышеназванных земельных участков в соответствии с проектом межевания;

- лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого или социального использования в отношении земельных участков, предоставленных такому лицу для вышеназванных целей;

- некоммерческой организации, созданной субъектом РФ или муниципальным образованием в случаях, предусмотренных законом субъекта РФ в отношении земельных участков предоставленных этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

в) в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы за землю устанавливается в пределах:

- 2% кадастровой стоимости земельных участков;

- 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 1,5% кадастровой стоимости земельных участков изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Размер арендной платы может устанавливаться:

а) на основании кадастровой стоимости, в процентах;

б) по результатам торгов в рублях;

в) в соответствии со ставками или методическими указаниями орга-

нов власти в рублях;

г) на основании рыночной оценки в рублях.

В настоящее арендная плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, установленная нормативными правовыми актами Хабаровского края и органов местного самоуправления в ряде случаев высокая и может значительно превышать выкупную цену земельного участка.

15.3. Выкупная цена земельных участков.

Общие подходы к определению цены продажи земельного участка определены статьей 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации и заключаются в следующем:

а) при заключении договора купли-продажи по результатам торгов она определяется по результатам аукциона, или равна начальной цене предмета аукциона (для единственного участника аукциона);

б) при заключении договора купли-продажи без проведения торгов цена устанавливается соответствующими уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления. При этом она не может превышать кадастровую стоимость, если иное не установлено федеральным законом;

в) при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов она определяется в порядке установленном:

- Правительством РФ в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

- органом государственной власти субъекта РФ в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов РФ и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В настоящее время в Хабаровском крае выкупная цена определена постановлением Правительства Хабаровского края от 23.03.2012 г. № 74-пр «О порядке определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в собственности Хабаровского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края, при продаже их собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на таких участках». В связи с изменениями законодательства субъектом Российской Федерации и муниципальными образованиями необходимо принять новый нормативный правовой акт об определении цены продажи земельных участков для всех случаев, установленных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ и пунктами 2, 2.2, статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

При определении цены продажи земельных участков дискуссионным является вопрос - кто имеет право на льготную цену выкупа земельных

участков - первый правообладатель государственного или муниципального имущества, находящегося на таком земельном участке или независимо от того, приобрел ли он это имущество на первичном или вторичном рынке.

В соответствии с практикой арбитражных судов распространение льготной выкупной цены земельных участков лишь на лиц, приобретших непосредственно из государственной или муниципальной собственности здания, строения, сооружения, расположенные на данном земельном участке, создает дискриминационные условия для выкупа земельного участка лицам, имеющим в собственности какие-либо сооружения на указанном земельном участке, но непосредственно не приобретающих данные здания, строения, сооружения из государственной или муниципальной собственности.

Закон связывает право льготного выкупа с самим фактом отчуждения зданий из государственной или муниципальной собственности, не указывая на процедуру такого отчуждения, а отчуждение может быть произведено не только в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий, но и по иным основаниям.

Таким образом, любой собственник недвижимого имущества, выкупленного из государственной (муниципальной) собственности, имеет право на получение земельного участка на льготных условиях независимо от того, приобрел ли он недвижимость непосредственно при приватизации или в результате последующих сделок.

Основной проблемой в данном случае является то, что последующий приобретатель здания не всегда располагает документами, подтверждающими первоначальное отчуждение данного здания из государственной или муниципальной собственности. Как правило, ему известно только о правоустанавливающих документах того лица, у которого он приобрел здание сам, а этого может оказаться недостаточно.

Для подтверждения факта отчуждения здания (строения, сооружения) из государственной или муниципальной собственности следует использовать:

а) сведения ЕГРП. В случае, если право лица, у которого приобреталось здание, было зарегистрировано в ЕГРП, то можно получить в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии выписку из ЕГРП о ранее зарегистрированных переходах прав на данное здание, а также справку о содержании правоустанавливающих документов прежних собственников;

б) документы, выданные органами, осуществлявшими приватизацию государственного (муниципального) имущества на территории, где расположены соответствующие здания, строения, сооружения. Факт отчуждения здания из государственной собственности может быть установлен и при расхождении наименования объекта с наименованиями зданий по актам оценки стоимости зданий и сооружений, прилагаемым к планам приватизации:

При выкупе земельных участков на практике возникают вопросы, связанные с определением площади выкупаемых земельных участков.

Как правило, суды поддерживают позицию органов власти, отказывающих в предоставлении в собственность земельного участка в тех же границах, который был предоставлен на праве аренды, основываясь на следующем:

а) п.1 статьи 35 Земельного кодекса РФ и п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ установлено, что при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования;

б) согласно п. 2 статьи 35 Земельного кодекса РФ предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением, необходимой для их использования определяются в соответствии с пунктом 33 Земельного кодекса РФ, исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности, или Правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации. В настоящее время данная статья утратила силу, но она заменена пунктами 1 и 2 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ в соответствии с которыми предельные размеры земельных участков, в отношении которых устанавливаются градостроительные регламенты определяются такими регламентами, а на участки, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются, устанавливаются в соответствии с федеральными законами;

в) согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 01.03.2011 г. № 13535/10 собственник объекта недвижимости должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимости в заявленных целях;

г) при определении площади земельного участка необходимо учитывать комплекс факторов, в том числе фактически используемая площадь земельного участка, площадь объекта недвижимости, Правила землепользования и застройки, сведения градостроительной и проектной документации.

Судом не принимаются во внимание:

а) проекты территориального землеустройства, если в нем отсутствуют обоснование необходимости предоставления испрашиваемой площади земельного участка;

б) проектная документация, с учетом выделения зоны проведения погрузочных работ длинномерного транспорта, зоны отстоя транспорта, зоны разворотов, организация въездной и выездной зоны с постами охраны, зоны для хранения и сортировки отходов производства, зоны для

строительства и реконструкции новых объектов для увеличения производственных мощностей, площади для благоустройства территории, примыкающей к объекту недвижимости (автостоянки, площадки, проезды, озеленение), так как это не является определяющими факторами для установления необходимой площади земельного участка в том смысле, который установлен статьей 36 Земельного кодекса РФ;

в) факт предоставления земельного участка в испрашиваемых размерах в аренду;

г) наличие на земельном участке нескольких обособленных друг от друга объектов недвижимости, если они не зарегистрированы как единый имущественный комплекс, использование которых возможно отдельно друг от друга.

В отдельных случаях суд принимает решение в пользу заявителя, руководствуясь следующим:

а) земельный участок образован в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка на КПТ именно под этот объект путем раздела исходного земельного участка большей площадью;

б) на земельном участке расположен склад, а для его эксплуатации необходима территория для разворота автотранспорта, так как с учетом смежных земельных участков нет иной возможности осуществления данной деятельности;

в) заявитель представил полный перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, который определен приказом Минэкономразвития России от 13.09.2011 № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для оформления прав на земельный участок». На наш взгляд, это не может быть обоснованием для определения площади выкупаемого земельного участка, так как пункт 7 Перечня содержит указание на необходимость предоставления «документа, подтверждающего обстоятельства, дающие право приобретения земельного участка, в том числе на особых условиях, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или в аренду на условиях, установленных земельным законодательством, если данное обстоятельство не следует из документов, указанных в пунктах 1 - 6 настоящего Перечня». Именно этот пункт приказа является основанием требования от заявителя представления документа, обосновывающего площадь части земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимого имущества;

г) орган власти не представил доказательства, что земельный участок сформирован с нарушением требований п. 3 ст. 33 Земельного кодекса РФ, и что на земельном участке имеются объекты недвижимости, находящиеся в собственности иных лиц.

Не правомерно использовать при расчете суммарной выкупной цены земельного участка две методики определения выкупной цены земельного участка - под самим объектом от его кадастровой стоимости, на не-

застроенную часть - по рыночной стоимости, так как земельный участок это единый объект.

Для обоснования площади в суде необходимо требовать проведения землеустроительной экспертизы на предмет определения необходимой площади земельного участка.

Судебная практика показывает, заявители выигрывает суд, если для обоснования площади выкупаемого земельного участка использовались:

а) НТП АПК 1.10.17.001-03 «Нормы технологического проектирования баз и складов общего назначения предприятий ресурсного обеспечения»;

б) СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция»;

в) СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

г) ГОСТ Р 51303-99 «Государственный стандарт Российской Федерации. Торговля. Термины и определения, утвержденный Постановлением Госстандарта России от 11.08.1999 № 242-ст, которым определено, что в состав общей площади товарного склада входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие здания;

д) положения статьи 134 Гражданского кодекса РФ, устанавливающее понятие сложной вещи.

Противоположный подход суды принимают при определении площади выкупаемого земельного участка в порядке переоформления права постоянного бессрочного пользования. Так Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд по делу от 14 марта 2014 г. № 18ПА-1684/2014 руководствуясь п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» и постановлением Президиума ВАС РФ от 21.03.2006 N 14711/05 делает вывод, что при переоформлении заявителем права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, нахождение на таком земельном участке принадлежащих заявителю объектов недвижимости или их отсутствие не имеет правового значения, а следовательно основания органа власти для отказа в выкупе земельного участка по мотиву несоответствия площади земельного участка площади объекта недвижимости не могут быть признаны обоснованным.

В черте населенных пунктов при выкупе земельных участков может возникать вопрос о возможности отчуждения в частную собственность земельного участка или его части, находящейся в красных линиях. Показательным по этому вопросу является апелляционное определение Верховного суда Башкортостана от 16 декабря 2014 г. № 33-18037/2014, которым на основании того, что земельный участок, находящийся в красных линиях необходим для эксплуатации жилого дома гражданина, находящегося у него в собственности, отсутствия в земельном законо-

дательстве прямых указаний на ограничение для отчуждения в частную собственность земельных участков, находящихся в границах красных линий делает вывод о незаконности отказа администрации городского округа в предоставлении в собственность такого земельного участка.

На наш взгляд, данное решение суда не является бесспорным и применимо только в том случае, если земельный участок или его часть, находящаяся в границах красных линий действительно необходима для эксплуатации объекта недвижимого имущества. В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ красные линии обозначают границы территорий общего пользования, а согласно пункту 8 статьи 28 «О приватизации государственного и муниципального имущества» отчуждению не подлежат земельные участки в составе земель общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты).

На практике может возникнуть вопрос о возможности продажи земельного участка, сведения о координатах характерных точек которого, отсутствуют в государственном кадастре недвижимости. Восемнадцатым арбитражным апелляционным судом при рассмотрении дела от 20 марта 2014 г. № 18АП-1703/2014 г. сделан вывод, что такой земельный участок является ранее учтенным объектом недвижимости, т.е. легально введенным в гражданский оборот объектом, совершение сделок с которым не противоречит действующему законодательству и отказ органа кадастрового учета в выдаче Управлению Росимущества кадастрового паспорта (выдана кадастровая выписка) в соответствии с требованиями земельного законодательства, не является основанием для отказа в предоставлении участка в собственность заявителя.

Данный вывод сделан судом на основании следующего:

а) согласно пункта 1 статьи 45 Закона о кадастре государственный кадастровый учет, осуществленный в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 настоящего Федерального закона особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с настоящим Федеральным законом;

б) в соответствии с пунктом 2 статьи 47 Закона о кадастре кадастровые планы, выданные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости;

в) данный земельный участок предоставлен в долгосрочную аренду, договор аренды земельного участка зарегистрирован в установленном порядке, что может свидетельствовать о том, что земельный участок во-

влечен в хозяйственный оборот.

Как будет решаться данный вопрос после 1 марта 2015 г. в связи с введением новых норм образования и предоставления земельных участков покажет практика.

Отдельным вопросом является продажа земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения по истечении 3 лет после его предоставления в аренду.

В большинстве случаев суды при рассмотрении исков граждан и юридических лиц по обжалованию отказа органа власти продать земельный участок или исков прокурора о признании недействительной сделки купли-продажи земельного участка руководствуются следующим:

а) для принятия решения о продаже земельного участка необходимо наличие в совокупности двух условий:

- арендатор пользуется земельным участком более 3 лет;
- земельный участок используется в соответствии с целевым назначением;

б) обязанность доказывания надлежащего использования земельного участка по смыслу п. 4 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» возлагается на лицо, которое обращается с заявлением о выкупе земельного участка;

в) хотя перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельного участка не утвержден Минсельхозом РФ, данное обстоятельство не освобождает лицо, претендующее на предоставление земельного участка в собственность на представление документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков, что следует из п. 7 Перечня документов, утвержденных Приказом Минэкономки России от 13 сентября 2011 г. № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок»;

д) признаки использования (неиспользования) земель сельскохозяйственного назначения утверждены Постановлением Правительства РФ от 23.04.2012 г. № 368 -подтверждение проведения на земельном участке соответствующих сельскохозяйственных работ (обработка почвы, сенокосение, выпас скота, уход за почвой, уборка урожая и т.д.).

При рассмотрении исков выясняется, что арендаторы не могут представить такие документы. Судом не принимаются в качестве доказательства следующие документы: сведения об итогах сева; сведения о сборе урожая; договоры о совместной деятельности; договоры поставки сельскохозяйственно продукции; бизнес-планы развития производства; карточка индивидуального предпринимателя; справки о наличии у предпринимателя скота; товарные накладные о приобретении удобрений, скота, дизельного топлива, семян; акты об использовании удобрений, учетные листы тракториста; договоры субаренды земельного участка; справки об отсутствии со стороны органов власти мер административного и гражданско-правового воздействия, так как все эти документы

не подтверждают надлежащее использование заявленных к выкупу земельных участков.

В качестве доказательства об использовании или не использования земельного участка надлежащим образом суды признают письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов и специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи), в том числе:

а) результаты проверки органов власти, проведенные в строгом соответствии с требованиями установленными Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». При этом факт свидетельства о том, что на земельном участке имеется сухая растительность (кошение многолетних трав не проводилось), не выровненный травостой, наличие сорной растительности однозначно принимается как доказательства не использование земельного участка по целевому назначению;

б) акты проверки Управления Россельхознадзора (не государственного земельного надзора);

в) экспертные заключения в том числе ботанические.

В единичных случаях суды принимают решения в пользу заявителей.

При этом причины принятия такого решения могут быть следующими:

а) факт надлежащего использования земельного участка подтвержден сведениями Федерального статистического наблюдения о сборе урожая сельскохозяйственных культур за последние 3 года;

б) к заявлению о выкупе земельного участка приложен акт уполномоченного органа государственной власти об использовании земельного участка по назначению;

в) в вышеназванном федеральном законе отсутствует норма, обязывающая арендатора представлять документы, подтверждающие надлежащее использование земельного участка и данный факт должен быть представлен или опровергнут органом власти;

г) к заявлению о выкупе земельного участка прилагаются письма Россельхознадзора и администрации поселения о надлежащем использовании земельного участка;

д) к заявлению о выкупе земельного участка приложены сведения о севообороте полей или технологические карты полей.

Таким образом одни и те же нормы закона и документы свидетельствующие о надлежащем использовании земельного участка трактуется по разному, и порой прямо противоположным образом, порой в зависимости от того кто выступает истцом – орган власти или арендатор земельного участка. На сегодня, в условиях правовой неопределенности, выгоднее чтобы истцом выступала арендатор, так как в данном случае обязанность доказывания надлежащего использования земельного участка возлагается на него.

При подготовке отказов заявителю в выкупе земельного участка из

земель сельскохозяйственного назначения, в целях недопущения обжалования данного решения по формальным причинам, не правомерно указывать следующее:

а) Минсельхозом РФ не утвержден перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков. Это противоречит законодательству - не могут быть отчуждены в частную собственность только земельные участки, изъятые или ограниченные в обороте или зарезервированные для государственных или муниципальных нужд;

б) подтверждение ненадлежащего использования земельного участка неуплатой арендных платежей;

в) на земельном участке находятся подземные линейные объекты, находящиеся в собственности иных лиц, так как собственники подземных сооружений не поименованы в статье 36 Земельного кодекса РФ, имеющие исключительное право на приватизацию земельных участков;

г) переход прав и обязанностей по договору аренды;

д) раздел земельного участка, после которого прошло менее 3 лет;

е) наличие решения о предварительном согласовании места размещения объекта на части испрашиваемого земельного участка.

Во избежания данных конфликтных ситуаций в будущем рекомендуется в качестве приложения к договору аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения прилагать агрохимический паспорт, на основании которого можно однозначно определить надлежащим или ненадлежащим способом используется этот участок и доказать это в судебном порядке (**Приложение 36**).

Если на земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «для сельскохозяйственной деятельности» находятся строения, предназначенные для ведения такой деятельности, их выкуп производится в порядке, определенном Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а не Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Пункт 3.2 Федерального закона «О ведение в действие Земельного кодекса Российской Федерации» содержит аналогичную норму, в соответствии с которой земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, на котором отсутствуют здания или сооружения и предоставленный на праве аренды, которое возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения может быть выкуплен по цене, установленной законом субъекта РФ в размере не более 15% его кадастровой стоимости. Основные отличия данной нормы закона от случаев выкупа земельных участков в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» - отсутствие требований о надлежащем использовании земельного участка и нахождении земельного участка в аренде более 3 лет.

15.4. Другие виды платы за землю.

Понятие первого арендного платежа, который является начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории дано в пункте 15 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Определено, что платеж определяется в Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и очевидно будет равен месячному размеру рыночной арендной платы.

Плата по соглашению об установлении сервитута предусмотрена пунктом 11 статьи 39.20 и пунктом 2 статьи 39.25 Земельного кодекса РФ. В первом случае она установлена в размере земельного налога. Во втором случае она устанавливается органами государственной власти или органами местного самоуправления, аналогично порядку установления арендной платы за землю.

В соответствии с проектом Постановления Правительства РФ «Об утверждении Порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» плата по соглашению об установлении сервитута рассчитывается как 0,01% от его кадастровой стоимости за каждый год срока действия сервитута. Также предусмотрено, что, если земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду или безвозмездное пользование, она может быть определена как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Аналогичные подходы рекомендуется применять при подготовке соответствующих нормативных правовых актов субъекта РФ и муниципальных образований.

Плата за передачу в частную собственность земельных участков при их перераспределении установлена пунктом 5 статьи 39.28. Земельного кодекса РФ. Также как и арендная плата за землю, она устанавливается соответствующими органами государственной власти и органами местного самоуправления.

На федеральном уровне она регламентирована постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 г. № 1308 «Об утверждении Правил определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в федеральной собственности»

По данному постановлению она определяется:

а) как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения;

б) или (в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для федеральных нужд) на основании установленной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности рыночной стоимости части земельного участка, находящегося в федеральной собственности, подлежащей передаче в частную собственность в результате перераспределения земельных участков.

Аналогичные подходы рекомендуется применять при подготовке соответствующих нормативных правовых актов субъекта РФ и муниципальных образований.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории предусмотрена пунктом 4 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В Хабаровском крае она определена постановлением Правительства края от 10 мая 2011 г. № 135-пр.

Согласно данному постановлению она рассчитывается как 5% от кадастровой стоимости земельного участка, умноженной на коэффициент инвестиционной привлекательности. Для г. Хабаровска коэффициент инвестиционной привлекательности колеблется от 0,5 до 1,7 для г. Комсомольска-на-Амуре - от 0,3 до 1, для остальных поселений края равен единице.

Цена права на заключение договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования, в соответствии с пунктами 5-7 статьи 55.28 Градостроительного кодекса РФ определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Каких-либо прямых указаний о плате за использование земель или земельных участков без их предоставления или установления сервитута закон не содержит, но исходя из принципа платности землепользования, на наш взгляд она должна быть установлена. В противном случае возможны потери местных бюджетов из недопоступления средств от платы за землю за нестационарные торговые объекты и некоторых других видов объектов, установленных постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

Полагаю, что данный вопрос может быть решен путем принятия в соответствии с пунктом 3 статьи 39.35 Земельного кодекса РФ, нормативного правового акта субъекта Российской Федерации о порядке и условиях размещения вышеназванных объектов.

15.5. Распределение средств от платы за землю.

В соответствии со статьями 61, 61.1-61.5 Бюджетного кодекса РФ зе-

мельный налог полностью поступает в местный бюджет того муниципального образования, в пределах которого находится земельный участок вне зависимости от формы собственности земельного участка.

В соответствующий местный бюджет в полном объеме поступает арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, плата за право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и плата за продажу земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Арендная плата, плата за право заключения договора аренды земельного участка, плата за продажу земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в федеральной собственности, полномочия по распоряжению которыми переданы субъекту РФ приведена в **Приложении 37**.

Из него видно, что сельские поселения практически лишены доходов от вышеназванных платежей за землю.

16. Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности

Порядок обмена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности впервые регламентирован Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» путем включения в Земельный кодекс РФ статей 39.21-39.22.

Статьей 39.21 Земельного кодекса РФ определено, что обмен вышеназванными земельными участками допускается в случаях, если:

а) земельный участок, находящийся в частной собственности изымается для государственных или муниципальных нужд;

б) земельный участок, находящийся в частной собственности в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории предназначен для строительства объектов социальной инфраструктуры (если их размещение необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статьей 39.22 Земельного кодекса РФ определены основные условия договора мены, к которым относятся следующее:

а) договором мены является только земельный участок, а не здание или сооружение, которое на нем расположено;

б) если на земельном участке, находящемся в частной собственности расположены объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, находящиеся в частной собственности этого же лица, дого-

вор мены может предусматривать их безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность;

в) различие видов меняемых земельных участков не является препятствием для заключения договора мены;

г) цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность) должна быть равнозначной;

д) в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

С учетом вышеназванных требований и норм гражданского законодательства типовой договор мены земельных участков приведен в **Приложении 38**.

17. Порядок изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд

Новый порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определен Федеральным законом от 31.12.2014 г. № 499 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Вышеназванным законом понятие «выкупная цена» заменена на понятие «возмещение».

Статьей 56.2 Земельного кодекса РФ определены уполномоченные органы, принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определены новой редакцией статьи 49 Земельного кодекса РФ.

На практике наиболее распространенными основаниями будут изъятие земельных участков для размещения:

а) линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

б) объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

в) автомобильных дорог федерального, регионального или межмуни-

ципального, местного значения.

Статьей 56.3 Земельного кодекса РФ определены условия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Необходимо обратить внимание на следующие положения данной статьи:

а) изъятие земельных участков допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 вышеназванной статьи закона. При отсутствии утвержденной градостроительной документации изъятие земельного участка возможно при наличии решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции). Для реализации данного положения статья 32 Жилищного кодекса РФ изложена в новой редакции, и Жилищный кодекс РФ дополнен новой статьей 87.2 «Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд»;

б) изъятие земельных участков осуществляется как по инициативе уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, так и на основании ходатайства, поданного организацией (**Приложение 39**);

в) требования к организации, имеющей право подать ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, установлены пунктом 1 статьи 56.4 Земельного кодекса РФ;

г) изъятие земельных участков в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

Порядок подготовки принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и заключения соответствующего соглашения об изъятии приведен на **Схеме 14**. Как следует из приведенной схемы процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд включает в себя:

а) выявление правообладателей земельных участков, зданий и сооружений, которые на них расположены;

б) подготовку решения об изъятии земельных участков и объектов недвижимого имущества;

в) проведение кадастровых работ;

- г) оценку земельных участков, прекращаемых прав, размера убытков;
- д) подготовку соглашения об изъятии недвижимости;
- е) согласование и подписания соглашения об изъятии недвижимости;
- ж) возмещение убытков;
- з) государственную регистрацию перехода прав на недвижимость.

Правообладатели изымаемой недвижимости, права которые не были выявлены в вышеназванном порядке, имеют право требовать возмещения от лица, которому предоставлены такие земельные участки (за исключением лиц, которым земельные участки предоставлены на праве безвозмездного пользования, а при его отсутствии, за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования).

Возврат земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества прежним правообладателям не осуществляется.

Статьей 56.6. Земельного кодекса РФ определено содержание решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (**Приложение 40**).

Установлено, что:

а) решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию;

б) решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемых земельных участках, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых не противоречит цели изъятия;

в) решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта федерального, регионального или местного значения;

г) отсутствие в ЕГРП сведений о зарегистрированных правах на изымаемые земельные участки, и объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об объектах недвижимого имущества либо пересечение границ изымаемого земельного участка, с границами другого земельного участка, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии;

д) переход прав на изымаемые земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, а также образование из таких земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой не-

обходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии;

е) решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия;

ж) решение об изъятии может быть обжаловано в суде.

Порядок подготовки соглашения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд определен статьями 56.7, 56.9, 56.10. Земельного кодекса РФ (**Приложение 41**).

Соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Если лицу, с которым заключается соглашение об изъятии недвижимости, принадлежат земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, соглашение об изъятии недвижимости заключается в отношении всех принадлежащих данному лицу и подлежащих изъятию объектов недвижимого имущества.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом власти (за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 56.10 Земельного кодекса РФ), а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство.

Если решение об изъятии принято на основании ходатайства Государственной компании «Российские автомобильные дороги», соглашение об изъятии недвижимости заключается от имени Российской Федерации указанной Государственной компанией в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». При этом подписание такого соглашения со стороны федерального органа исполнительной власти не требуется.

Статьей 56.8. Земельного кодекса РФ детально регламентированы особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В частности определено следующее:

а) в размер возмещения за изымаемые земельные участки (далее - размер возмещения) включается:

- рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков;

- рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, взамен изымаемых земельных участков, которая определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных вышеназванной статьей закона.

б) при определении размера возмещения в него включаются:

- рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению;
- или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению;
- убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах;
- упущенная выгода, которая определяется в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков осуществляется изъятие объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается:

- рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению;
- или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

в) при определении размера возмещения рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющему право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

- в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров;

г) в целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земель-

ного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав);

д) в целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

е) в случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств;

ж) размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости;

з) при определении размера возмещения не подлежат учету:

- объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

- неотделимые улучшения земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка, за исключением улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный ха-

рактар, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

- объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

- объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

- сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок;

и) размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество;

к) отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;

л) возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, за счет средств указанной организации.

Статьей 56.11 Земельного кодекса РФ определены особенности прекращения и перехода прав на земельный участок и объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

Основными из них являются:

а) заключенное соглашение об изъятии недвижимости либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества является основанием для:

- перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;

- прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земель-

ным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;

- прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования;

- возникновения прав в соответствии с Земельным кодексом РФ на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

- государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

- сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

б) в случае, если соглашением об изъятии недвижимости либо вступившим в законную силу решением суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества предусмотрено полное или частичное возмещение за изъятые земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества в денежной форме, осуществить вышеназванные действия возможно только после предоставления указанного возмещения.

Предоставление возмещения подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет правообладателя изымаемой недвижимости или о внесении таких денежных средств в депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством Российской Федерации выплату таких денежных средств;

в) права на изымаемые земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное;

г) с момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности:

- Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд Российской Федерации;

- субъекта Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд субъекта Российской Федерации;

- муниципального образования в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для муниципальных нужд;

- организации, которая подала ходатайство об изъятии и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда, либо предоставила другое недвижимое имущество взамен изымаемого недвижимого имущества, за исключением случаев, если приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона.

д) в случае, если изъятие земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества осуществляется на основании ходатайства, поданного организацией, и приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона, на такой земельный участок возникает право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования;

е) если договор аренды изымаемого земельного участка, договор безвозмездного пользования изымаемым земельным участком либо право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения изымаемым земельным участком не зарегистрированы в ЕГРП, уполномоченный орган власти или организация направляет уведомление о прекращении указанных прав в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса РФ. При этом принятие решения о прекращении указанных прав либо расторжение договора аренды или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не требуется;

ж) в случае, если изъятие земельного участка делает невозможным исполнение правообладателем изымаемой недвижимости обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных правообладателем изымаемой недвижимости с такими лицами договорах, прежний правообладатель изымаемой недвижимости вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры при условии, что их исполнение станет невозможным в связи с изъятием указанной недвижимости;

и) правообладатель изымаемой недвижимости осуществляет самостоятельно расчет с лицами, обременения на изымаемую недвижимость в пользу которых или договоры с которыми прекращены на основании заключенного соглашения об изъятии недвижимости либо вступившего в законную силу решения суда, а также с лицами, договоры с которыми расторгнуты.

В связи с вышеназванными изменениями утратила силу статья 63 Земельного кодекса РФ «Гарантии прав на землю при изъятии земельных

участков для государственных и муниципальных нужд», а срок резервирования земель снижен с 7 до 3 лет. Последняя норма не распространяется на решения о резервировании земель, принятые до 01.04.2015 г.

Статьей 26 закона установлены следующие переходные положения:

1. В случае, если до 01.04.2015 г. принято решение об изъятии земельного участка, подготовка и заключение соглашения об изъятии такого земельного участка осуществляются в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Земельном кодексе РФ (в редакции от 31.12.2014 г.).

2. В случае, если до 01.04.2015 г. принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта в целях изъятия земельного участка и не принято решение об изъятии такого земельного участка, это изъятие осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Земельном кодексе РФ (в редакции от 31.12.2014 г.).

При этом подготовка проекта планировки территории, предусматривающего размещение объекта государственного или муниципального значения, не требуется. Местоположение границ земельного участка, подлежащего изъятию, устанавливается на основании утвержденного акта о выборе земельного участка и приложенной к нему схемы расположения земельного участка на КПТ.

3. В случае, если у собственника объектов недвижимости или лица, которому такие объекты недвижимости принадлежат на иных правах, отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом РФ права на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, изъятие таких объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В этом случае выявление правообладателей такого земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации, не осуществляется, а размер возмещения за изымаемый земельный участок определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для определения размера возмещения арендатору земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет, за исключением случаев, указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи. При этом образование изымаемого земельного участка не требуется, рыночная стоимость такого земельного участка не определяется и не возмещается.

4. В случае, если указанный в статье 49 Земельного кодекса РФ линейный объект расположен на земельном участке, на который у собственника такого линейного объекта или лица, которому такой линейный объект принадлежит на иных правах, отсутствуют права, и если у этих лиц право собственности или иные права на такой линейный объект возникли до 01.04.2015 г. допускается принятие решения об изъятии земельного участка, необходимого для обеспечения эксплуатации данных линейных объектов, вне зависимости от наличия утвержденных

документов территориального планирования и утвержденного проекта планировки территории, предусматривающих размещение данных линейных объектов.

5. В случае, если изъятию подлежит земельный участок, принадлежащий на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования, аренде гражданину, и при этом на таком земельном участке расположен объект недвижимости, зарегистрированные права на который у этого гражданина отсутствуют, выявление правообладателей указанного объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации, не осуществляется. В этом случае при определении размера возмещения в него включается рыночная стоимость указанного объекта недвижимости, за исключением объектов недвижимости, которые не подлежат учету при определении размера возмещения в соответствии с Земельным кодексом РФ (в редакции от 31.12.2014 г.).

6. В случае, если на земельном участке, находящемся в фактическом пользовании гражданина, расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса 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 данный жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, при изъятии данного жилого дома этому гражданину наряду с рыночной стоимостью данного жилого дома выплачивается рыночная стоимость такого земельного участка.

13.7. В случае, если земельный участок предоставлен гражданину для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения или ином праве, не предусмотренном законодательством РФ и возникшем до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, либо если в акте, свидетельстве или другом документе, которые устанавливают или удостоверяют право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до дня введения в действие Земельного кодекса РФ не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, при проведении оценки такого земельного участка применяются правила оценки земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности. В случае, если к гражданину в порядке наследования или по иным основаниям перешло право собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на таком земельном участке, при проведении их оценки применяются правила оценки земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности.

8. В случае, если право безвозмездного пользования земельным

участком возникло на основании решения уполномоченного органа власти при изъятии такого земельного участка применяются правила, установленные для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, а размер возмещения определяется по правилам, установленным для определения размера возмещения за земельный участок, изымаемый путем досрочного прекращения договора безвозмездного пользования земельным участком.

9. В случае, если изымаемый земельный участок принадлежит юридическому лицу, не указанному в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации, на праве постоянного (бессрочного) пользования, возникшем до дня введения в действие Земельного кодекса РФ при проведении оценки рыночной стоимости этого права оно оценивается как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет.

10. В случае, если на изъятом земельном участке, расположены изъятые вместе с ним и подлежащие сносу объекты недвижимости, их снос осуществляется органом власти, принявшим решение об их изъятии, либо лицом, которому предоставлен земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости. Принятие решения о таком сносе не требуется.

11. По заявлению органа власти, принявшего решение об изъятии земельного участка, либо организации, подавшей ходатайство об изъятии, в государственном кадастре недвижимости в отношении земельных участков, предназначенных в соответствии с документами территориального планирования и проектом планировки территории для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения, независимо от принадлежности таких земельных участков к определенной категории земель вносятся сведения о принадлежности таких земельных участков к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, за исключением случаев, если такие земельные участки отнесены к категории земель населенных пунктов. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется.

12. Охарактеризованные выше правила изъятия земельных участков применяются к изъятию лесных участков.

13. Сведения об ограничении прав на недвижимое имущество, внесенные в ЕГРП на основании решения об изъятии недвижимого имущества, которое было принято до 01.04.2015 г., подлежат исключению из ЕГРП без заявлений заинтересованных лиц по истечении трех лет со дня внесения таких сведений в ЕГРП, но не позднее 1 апреля 2018 года.

18. Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ

Безвозмездная передача федеральных земельных участков в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ может осуществляться в общем порядке, определенном новыми статьями 39.30-39.32 Земельного кодекса РФ, из земель, находящихся в ведении Минобороны России и из земель Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

18.1. Общий порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ

Передача земельных участков осуществляется на основании заявления, поданного главой муниципального образования или высшим должностным лицом субъекта РФ.

Необходимым условием для передачи является:

а) в муниципальную собственность - наличие утвержденных генеральных планов поселений, городских округов и Правил землепользования и застройки или схем территориального планирования муниципальных районов

б) в собственность субъекта РФ - наличие утвержденных документов территориального планирования субъекта РФ, проектов планировки и межевания территории в соответствии с которыми заявленные земельные участки предназначены для размещения объектов регионального значения.

Не подлежат передаче земельные участки, определенные пунктом 2 статьи 39.30 Земельного кодекса РФ, том числе:

а) предоставленные федеральным органам власти, казенным предприятиям, учреждениям, если на них расположены объекты недвижимости;

б) из земель особо охраняемых природных территорий, лесного фонда;

в) зарезервированные для государственных нужд;

г) предназначенные для размещения объектов федерального значения в соответствии с документами территориального планирования или документацией по планировке территории или для размещения объектов, предусмотренных государственными инвестиционными программами или инвестиционными программами естественных монополий;

д) земельные участки, переданные Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства;

е) земельные участки, переданные в аренду Государственной компа-

нии «Российские автомобильные дороги»;

ж) земельные участки, предоставленные для размещения объектов федерального железнодорожного транспорта и т.п.

Дополнительным основанием для отказа в передаче земельных участков является принятое до 01.03.2015 г. решение о предварительном согласовании места размещения объекта.

Передача федеральных земельных участков из федеральной в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ начинается с подачи заявления уполномоченным лицом в Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества (далее Федеральный орган) с указанием кадастрового номера земельного участка, если сведения о нем внесены в государственный кадастр недвижимости.

Если земельный участок предстоит образовать к заявлению прилагается утвержденный проект межевания, при его отсутствии - схема расположения земельного участка, а в случае образования заявленного земельного участка из земельного участка, поставленного на кадастровый учет - кадастровый номер исходного земельного участка.

Федеральный орган обязан в течение 1 месяца со дня поступления заявления рассмотреть его и направить заявителю:

а) решение о безвозмездной передаче земельного участка;

б) или решение об отказе в передаче с указанием причин отказа и приложением документов, подтверждающих наличие оснований для такого отказа.

Основания для отказа в передаче земельного участка определены пунктом 7 статьи 39.31 Земельного кодекса РФ. К ним относятся:

а) в заявлении не указан кадастровый номер, не приложен проект межевания или схема расположения земельного участка;

б) имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, определенные пунктом 16 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ;

в) отсутствуют основания для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного пользования, определенные статьями 45-47 Земельного кодекса РФ.

Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ заявленного для передачи земельного участка не является основанием для отказа в его передаче.

Если земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания одновременно с решением о передаче принимается решение об утверждении схемы расположения земельного участка.

Орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления на основании вышеназванного решения о передаче ставит земельный участок на государственный кадастровый учет, если это необходимо и осуществляет регистрацию права муниципальной собственности или собственности субъекта РФ.

Статьей 39.32 Земельного кодекса РФ определены основания и порядок прекращения прав третьих лиц на земельный участок, безвозмездно передаваемый из федеральной собственности:

а) если земельный участок предоставлен федеральному органу власти, федеральному предприятию или учреждению и нет оснований для отказа в передаче (на участке отсутствуют объекты недвижимости) договор аренды или безвозмездного пользования должен быть расторгнут до принятия решения о передаче. Для этого Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества, в течение 20 дней со дня поступления заявления направляет арендатору или пользователю земельного участка уведомление договора в одностороннем порядке и в течение 5 дней обеспечивает государственную регистрацию прекращения прав

б) федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника имущества решение о прекращении прав принимается без согласия федеральных органов власти, предприятий и учреждений и без компенсации убытков и упущенной выгоды. Решение о прекращении прав должно предусматривать передачу данного земельного участка в муниципальную собственность или собственность субъекта РФ.

Расторжение договора аренды или безвозмездного пользования осуществляется при наличии оснований, предусмотренных статьями 46 и 47 Земельного кодекса РФ, а решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права безвозмездного пользования – только при наличии оснований, определенных статьями 45, 47 Земельного кодекса РФ.

18.2. Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в ведении Минобороны РФ в муниципальную собственность

Порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в ведении Минобороны России в муниципальную собственность определен Федеральным законом от 08.11.2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее закона).

Согласно данного закона передаче подлежат земельные участки (в том числе незастроенные):

а) в границах военных городков;

б) в границах земельных участков, используемых для обеспечения деятельности Вооруженных сил РФ, в случае, если на них находятся объекты (в том числе незавершенные строительством), в которых рас-

положены жилые помещения, указанных воинских частей и организаций.

В целях реализации настоящего закона границами военных городков являются границы земельных участков используемых для размещения соответствующих воинских частей.

Если границы земельных участков не определены в установленном законодательством порядке, они определяются по фактическому использованию.

Отсутствие государственной регистрации права собственности Российской Федерации и отсутствие установленных границ земельных участков не является препятствием для принятия решения об их передаче.

Земельные участки подлежат передаче в собственность городских округов и поселений, на территориях которых расположено такое имущество.

Порядок принятия решения о передаче земельных участков определен статьей 3 закона.

Решение о передаче земельных участков в муниципальную собственность принимается Минобороны России, МВД РФ или органами государственной охраны.

В решении о передаче земельных участков в муниципальную собственность указывается:

а) название муниципального образования, в собственность которого передается земельный участок;

б) воинская часть Минобороны России, МВД РФ или органов охраны, которым эти участки были предоставлены;

в) кадастровый номер земельного участка, если он есть, если его нет - описание местоположение земельного участка;

г) перечень объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, которые необходимы для нужд обороны и безопасности, если они есть;

д) условные номера объектов недвижимости, если они не зарегистрированы в ЕГРП.

Если заявление подано главой городского округа или главой поселения вышеназванные органы должны в течение 2 месяцев принять решение о:

а) безвозмездной передаче военного недвижимого имущества;

б) или об отказе в передаче военного недвижимого имущества.

Отказ в передаче допускается только в одном случае - если все военное недвижимое имущество, находящееся на запрашиваемом земельном участке, необходимо для обеспечения обороны и безопасности страны

Если на земельном участке находится имущество как необходимое, так и не нужное для обеспечения обороны и безопасности страны до принятия решения о безвозмездной передаче земельного участка про-

изводится его раздел с целью образования различных земельных участков под этими двумя видами военного недвижимого имущества и постановка образованных земельных участков на кадастровый учет.

Площадь земельного участка под объектами недвижимости, необходимыми для нужд обороны и безопасности не должна превышать площадь, которая непосредственно ими занята и площади, необходимой для их использования. При этом местоположение этого земельного участка до его постановки на государственный кадастровый учет подлежит согласованию с главой муниципального образования. Отказ от согласования допускается только в случае если площадь земельного участка, необходимого для нужд обороны и безопасности больше чем она нужна для использования таких объектов.

В течение 10 дней после принятия решения о передаче земельного участка (объекта недвижимости) воинские части (организации) передают всю документацию по этому имуществу в муниципальное образование.

В течение 2 дней после принятия решения о безвозмездной передаче земельного участка в муниципальную собственность Минобороны России, МВД РФ или органы охраны направляет решение о передаче в соответствующее управление Росреестра.

Данное решение о передаче земельного участка (недвижимого имущества) является основанием для:

а) прекращения права собственности Российской Федерации, права хозяйственного ведения или оперативного управления на недвижимое имущество, права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки без согласия их правообладателей и вышестоящих федеральных органов власти;

б) возникновения на эти земельные участки (недвижимое имущество) права муниципальной собственности;

в) снятия этого имущества с баланса воинских частей и организаций и потери статуса военного недвижимого имущества.

Если права собственности Российской Федерации (права воинских частей, организаций) на земельные участки (недвижимое имущество) не были зарегистрированы в ЕГРП, право муниципальной собственности возникает с даты принятия решения о его передаче, если права были зарегистрированы - с момента государственной регистрации права муниципальной собственности.

В целях реализации данного закона соответствующая поправка внесена в пункт 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в соответствии с которыми государственная регистрация перехода прав на военное недвижимое имущество осуществляется без заявления правообладателя в 10-ти дневный срок со дня поступления решения о его передаче в управление Росреестра.

В статью 154 Федерального закона от 22.08.2004 г. №122-ФЗ «О вне-

сении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» внесено дополнение, которым установлено, что порядок передачи военного недвижимого имущества в муниципальную собственность устанавливается федеральным законом.

В статьи 21, 24, 27, 38 и 39 Федерального закона от 27.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» внесены дополнения в части особенностей подготовки межевого плана и согласования границ земельных участков передаваемых из ведения Минобороны России, МВД РФ и органов охраны в муниципальную собственность.

18.3. Особенности передачи в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность земельных участков Фонда, предназначенных для размещения объектов регионального или местного значения, в том числе объектов инфраструктуры

Порядок передачи земельных участков Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее Фонда) определен статьей 16.3 Федерального закона от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Определено что передаче в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность подлежат земельные участки Фонда (в том числе одновременно с расположенными на них объектами недвижимого имущества):

а) занятые объектами регионального или местного значения, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, либо предназначенные в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких объектов;

б) расположенные в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, а также занятые находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами обустройства территорий общего пользования;

в) занятые, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, и необходимыми для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях общежитиями либо

предназначенные в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения таких общежитий.

В государственную собственность субъектов РФ или муниципальную собственность земельные участки передаются с даты утверждения документации по планировке территории в границах земельных участков Фонда в месячный срок с даты соответствующего обращения Фонда о передаче таких земельных участков.

Также в государственную собственность субъектов РФ и муниципальных образований передаются земельные участки Фонда после ввода в эксплуатацию объектов:

- а) регионального или местного значения;
- б) объектов обустройства территорий общего пользования;
- в) общежитий, в месячный срок с даты обращения или Фонда или лица, осуществлявшего строительство таких объектов.

С даты принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в собственность земельных участков, эти земельные участки являются соответственно собственностью субъекта Российской Федерации и муниципальной собственностью.

18.4. Дополнительные основания передачи земельных участков в муниципальную собственность

В соответствии со статьей 19 Земельного кодекса РФ в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов РФ, в том и числе за границами муниципальных образований.

В муниципальную собственность также могут передаваться земельные участки, находящиеся в собственности субъектов РФ, в целях их предоставления отдельным категориям граждан и некоммерческим организациям, созданным этими гражданами в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного кодекса РФ.

В отличие от прежней редакции данной статьи из нее исключена норма, предусматривающая возможность передачи в муниципальную собственность федеральных земельных участков, так как законом определены новые процедуры такой передачи.

19. Основные вопросы по порядку передачи полномочий по управлению и распоряжению федеральными землями субъектам РФ Фондом «РЖС»

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее закон) субъект Российской Федерации взаимодействует с Федеральным фондом со-

действия развитию жилищного строительства (далее Фонд) по двум основным направлениям:

а) по передаче полномочий по управлению и распоряжению федеральными земельными участками органам исполнительной власти субъекта РФ;

б) по предоставлению Фондом земельных участков на территории субъекта РФ отдельным категориям граждан и юридических лиц.

19.1. Порядок передачи полномочий по управлению и распоряжению федеральными земельными участками органам исполнительной власти субъекта РФ

Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по управлению и распоряжению федеральными земельными участками:

а) на срок один год в целях жилищного строительства;

б) на полтора года в целях создания и размещения:

- промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, размещения объектов инфраструктуры;

- в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам, в том числе создаваемым для строительства многоквартирных домов, отнесенных к жилью экономического класса, создаваемым из числа граждан, имеющих трех и более детей, для строительства многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), которые и все жилые помещения которых относятся к жилью экономического класса;

- гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, а также иным лицам для обустройства территории в границах этих земельных участков посредством строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с предусмотренными проектами планировки территории и параметрами планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития данной территории;

- для строительства иных объектов, предусмотренных документацией по планировке территории после предоставления всех земельных участков, образованных в соответствии с документацией по планировке территории и предназначенных для передачи гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства).

Ограничения по полуторагодовому сроку передачи полномочий в целях бесплатного предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, или жилищно-строительным кооперативам, созданным из числа данных граждан, для жилищного строительства не применяется после предоставления одного земельного участка или бо-

лее чем одного земельного участка данным гражданам.

Перечень передаваемых полномочий включает в себя:

а) образование земельных участков из находящихся в федеральной собственности земельных участков в соответствии со схемами расположения земельных участков, а также образование земельных участков в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации;

б) принятие решений о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые предоставлены организациям;

в) изъятие объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

г) досрочное расторжение договоров аренды, договоров безвозмездного срочного пользования, отказ от договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, в отношении земельных участков, которые предоставлены организациям;

д) досрочное расторжение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, отказ от договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, в отношении объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

е) снос объектов недвижимого имущества;

ж) предоставление земельных участков для жилищного строительства в собственность, аренду или безвозмездное срочное пользование в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом ограничений, установленных статьей 14 закона;

з) предоставление земельных участков для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, размещения объектов инфраструктуры в собственность, аренду или безвозмездное срочное пользование в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом ограничений, установленных статьей 14 закона;

и) предоставление права ограниченного пользования (сервитута) земельными участками в порядке и на условиях, которые установлены гражданским и земельным законодательством;

к) предоставление земельных участков в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, с учетом ограничений, установленных статьей 14 закона, в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам, в том числе создаваемым для строительства многоквартирных домов, отнесенных к жилью экономического класса, создаваемым из числа граждан, имеющих трех и более детей, для строительства многоквартирных домов, жилых домов (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства) в которых все жилые помещения отнесены к жилью экономического класса;

л) предоставление земельных участков в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом ограничений, предусмотренных статьей 14 закона, гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства, а также иным лицам для обустройства территории в границах этих земельных участков посредством строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с предусмотренными проектами планировки территории в границах этих земельных участков параметрами планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития данной территории;

м) предоставление в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, земельных участков для строительства объектов недвижимого имущества, не указанных выше, но предусмотренных документацией по планировке территории, после предоставления всех земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства;

о) продажа объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, на аукционе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о приватизации, с учетом ограничений, установленных статьей 14 закона.

При проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать:

а) требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимым для развития территории, при подготовке документации по планировке территории;

б) минимальный объем осуществления жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства;

в) наличие у участника аукциона опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем средний годовой объем ввода

объектов жилищного строительства в эксплуатацию исходя из предусмотренного извещением о проведении аукциона минимального объема осуществления жилищного строительства;

г) наличие у участника аукциона полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительство которых предусмотрено извещением о проведении аукциона), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

д) непроведение ликвидации участника аукциона - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

е) неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

ж) отсутствие сведений об участнике аукциона в реестрах недобросовестных поставщиков, а для юридического лица также сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника аукциона;

з) отсутствие сведений об участнике аукциона в реестре недобросовестных участников аукциона;

и) соблюдение участником аукциона нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

При проведении аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать:

а) способы обеспечения обязательств по строительству объектов, их объем;

б) максимальные сроки подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка;

в) максимальные сроки осуществления строительства объектов, в соответствии с утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации концепцией создания промышленного парка, технопарка или бизнес-инкубатора;

г) требования к видам объектов, предусмотренные утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации концепцией создания промышленного парка, технопарка или бизнес-инкубатора;

д) минимальный объем капитальных вложений застройщика в стро-

ительство объектов, либо минимальный объем капитальных вложений первой очереди строительства согласно концепции их создания, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации;

е) наличие у участника аукциона опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что объем капитальных вложений в строительство за счет собственных или заемных средств застройщика за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем предусмотренные извещением о проведении аукциона минимальный объем капитальных вложений в строительство за счет указанных средств застройщика или минимальный объем капитальных вложений первой очереди строительства согласно концепции создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации;

ж) наличие у участника аукциона полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (размещение которых предусмотрено извещением о проведении аукциона), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

з) требования к участнику аукциона, предусмотренные концепцией создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, утвержденной органами государственной власти субъекта Российской Федерации;

и) непроведение ликвидации участника аукциона - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

к) неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

л) отсутствие сведений об участнике аукциона в реестрах недобросовестных поставщиков, работ, услуг, а для юридического лица также сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника аукциона;

м) отсутствие сведений об участнике аукциона в реестре недобросовестных участников аукционов;

н) соблюдение участником аукциона нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

Передача полномочий осуществляется без предоставления субвенций из федерального бюджета.

Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти осуществляет контроль и надзор за осуществлением органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных Российской Федерацией полномочий.

Законом установлены ограничения распоряжения органами государственной власти субъектов Российской Федерации земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности. Принятие органом государственной власти субъекта Российской Федерации решений о предоставлении земельных участков, допускается при соблюдении следующих условий:

а) такой земельный участок расположен на территории городского округа, поселения, в отношении которой утвержден генеральный план, либо на межселенной территории, в отношении которой утверждена схема территориального планирования муниципального района;

б) такой земельный участок расположен на территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки;

в) органом местного самоуправления муниципального образования утверждена программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования.

Принятие органом государственной власти субъекта Российской Федерации решений о предоставлении земельных участков, гражданам, имеющим трех и более детей, или жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа таких граждан, для жилищного строительства допускается только после обеспечения указанных земельных участков объектами инфраструктуры в соответствии с параметрами планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, предусмотренными проектами планировки территории.

Орган государственной власти субъекта Российской Федерации не вправе распоряжаться федеральными земельными участками иными способами и для целей, которые не установлены законом.

В случае, если до истечения срока передачи полномочий органом государственной власти субъекта Российской Федерации заключены договоры аренды, договоры безвозмездного срочного пользования в отношении федеральных земельных участков с даты заключения этих договоров такие земельные участки:

а) подлежат передаче из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации, при условии, что право федеральной собственности на такие земельные участки было зарегистрировано до даты передачи полномочий;

б) относятся к собственности субъекта Российской Федерации при условии, что право федеральной собственности на такие земельные участки не было зарегистрировано до даты передачи полномочий.

Статьей 15 закона установлены особенности прекращения прав на федеральные земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, полномочия по которым переданы субъекту Российской Федера-

ции. В частности, установлено следующее:

а) в случае, если федеральные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования организациям, такое право прекращается без согласия этих организаций и независимо от оснований, предусмотренных пунктом 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации, по решению органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

б) в случае, если находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества, другое имущество закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями, такие объекты недвижимого имущества, другое имущество подлежат изъятию без согласия этих организаций и независимо от оснований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, по решению органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

в) в случае, если до даты передачи полномочий земельный участок передан по договору аренды или договору безвозмездного срочного пользования организации либо находящийся в федеральной собственности и закрепленный за организацией на праве хозяйственного ведения или оперативного управления объект недвижимого имущества, другое имущество переданы по договору аренды или договору безвозмездного пользования, эти договоры подлежат досрочному расторжению или прекращению независимо от оснований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, по соглашению сторон или по решению суда при обращении в суд органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

г) в случае, если договоры аренды заключены на неопределенный срок, органы государственной власти субъекта Российской Федерации, Фонд в любое время вправе отказаться от таких договоров, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

В соответствии со статьей 16 закона:

а) отсутствие государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, не является препятствием для принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решений о прекращении прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;

б) отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о ранее учтенных федеральных и неразграниченных земельных участках, отсутствие установленных в соответствии с законодательством границ этих земельных участков не являются препятствием для выдачи (направления) кадастровых паспортов таких земельных участков;

в) органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов по запросам Фонда бесплатно предоставляют сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, ведение которых осуществляется в

соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Особенности распределения средств от продажи или передачи в аренду земельных участков, полномочия по управлению и распоряжению которыми переданы субъекту Российской Федерации определены статьями 57 и 62 Бюджетного кодекса РФ. Средства поступают в бюджеты субъектов Российской Федерации, городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений.

Порядок организации работы по передаче полномочий по управлению и распоряжению федеральными земельными участками субъектам Российской Федерации отражен на **Схеме 15**.

19.2. Порядок предоставления Фондом земельных участков на территории субъекта Российской Федерации отдельным категориям граждан и юридических лиц

Уполномоченные органы государственной власти субъектов РФ по предложениям органов местного самоуправления вправе обратиться в Фонд с ходатайствами о потребности в строительстве жилья экономического класса в целях последующего проведения Фондом аукционов.

Указанные ходатайства должны содержать сведения:

а) о максимальном объеме общей площади зданий (за исключением многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур) и нежилых помещений в многоквартирных домах (за исключением помещений общего пользования) в общей площади всех зданий жилой застройки;

б) о минимальном общем количестве жилья экономического класса в конкретном муниципальном образовании (с указанием минимального общего количества необходимых жилых помещений с определенным количеством комнат и минимального размера общей площади жилых помещений) в целях обеспечения таким жильем отдельных категорий граждан, а также в целях приобретения такого жилья по государственным и (или) муниципальным контрактам органами государственной власти, органами местного самоуправления;

в) о предполагаемом типе жилой застройки.

Фонд на основании ходатайств осуществляет мероприятия по отбору земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, либо из земельных участков Фонда.

Граждане, имеющие трех и более детей, вправе подать заявление о включении в список граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, в орган местного самоуправления по месту жительства в целях представления органом местного самоуправления такого списка для его утверждения в орган государственной власти субъекта Россий-

ской Федерации с целью последующего направления ходатайства в Фонд.

Статьей 16.4 закона определены особенности передачи прав на земельные участки Фонда и неразграниченные земельные участки, если на них расположены многоквартирные дома, объекты индивидуального жилищного строительства, которые сводятся к следующему:

а) с даты ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, расположенных на земельных участках Фонда и неразграниченных земельных участках, они являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с жилищным законодательством.

б) лица, с которыми Фондом заключены договоры аренды или договоры безвозмездного срочного пользования этими земельными участками, обязаны уведомить в срок не позднее чем в течение одного месяца Фонд о вводе в эксплуатацию расположенных на этих земельных участках многоквартирных домов.

в) граждане, юридические лица, имеющие в собственности объекты индивидуального жилищного строительства, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках Фонда и неразграниченных земельных участках, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статьей 16.5 закона установлены особенности передачи земельных участков Фонда кооперативам и гражданам, являющимся членами кооперативов, основными из которых являются следующее:

а) земельные участки передаются в безвозмездное пользование кооперативам созданным из числа федеральных служащих, служащих субъектов РФ, муниципальных служащих для жилищного строительства в том числе индивидуального жилищного строительства на срок осуществления жилищного строительства;

б) кооператив не вправе передавать свои права и обязанности по договору безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда третьему лицу;

в) договор безвозмездного пользования кооператива земельным участком Фонда может быть досрочно расторгнут, и право кооператива может быть досрочно прекращено судом по заявлению Фонда в случае неиспользования земельного участка для целей строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в течение трех лет со дня заключения между кооперативом и Фондом договора безвозмездного пользования. В данный срок не входит время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

г) для строительства жилья экономического класса кооператив вправе заключить договор на осуществление функций технического заказчи-

ка с лицами, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством.

20. Новое по вопросам мониторинга земель, государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля

Изменения в земельное законодательство по данным вопросам внесены Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 234-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В части государственного мониторинга земель основными из них являются:

а) разделение государственного мониторинга земель в зависимости от целей наблюдения на мониторинг использования земель и мониторинг состояния земель. Ранее мониторинг разделялся на федеральный, региональный и местный;

б) в рамках мониторинга использования земель осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением;

в) в рамках мониторинга состояния земель осуществляются наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, в том числе с учетом данных результатов наблюдений за состоянием почв, их загрязнением, захламлением, деградацией, нарушением земель, оценка и прогнозирование изменений состояния земель;

г) осуществление государственного мониторинга земель в отношении земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства, регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;

д) результаты государственного мониторинга земель систематизируются и хранятся в государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды). Информация о результатах государственного мониторинга земель является общедоступной.

В части государственного земельного надзора в статью 71 Земельного кодекса Российской Федерации внесены новые уточняющие нормы и введены принципиально новые понятия и нормы.

В частности введено понятие административного обследования объекта земельных отношений, под которым понимается исследование его состояния и способов его использования на основании информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, архивных фондах, информации, полученной в ходе осуществления государственного мониторинга земель, документов, подготовленных в результате проведения землеустройства, информации, полученной

дистанционными методами (дистанционное зондирование (в том числе аэрокосмическая съемка, аэрофотосъемка), результаты почвенного, агрохимического, фитосанитарного, эколого-токсикологического обследований) и другими методами.

В случае выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений земельного законодательства, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, результаты такого обследования оформляются актом административного обследования объекта земельных отношений.

Порядок проведения административного обследования объекта земельных отношений и форма акта административного обследования объекта земельных отношений утверждаются Правительством Российской Федерации.

Законом установлены обязанность органов государственной власти или органов местного самоуправления по предложению органа государственного земельного надзора:

а) приводить в соответствие с действующим законодательством правовые акты, принятые данными органами по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков;

б) в течение тридцати дней со дня получения такого предложения принять меры по устранению допущенных нарушений, их причин и условий, способствующих совершению, а также проинформировать в этот срок орган государственного земельного надзора, направивший такое предложение, о результатах его рассмотрения и принятых мерах.

Определен порядок проведения плановых и внеплановых проверок:

а) плановые проверки проводятся в соответствии с ежегодными планами, утвержденными органами государственного земельного надзора, не чаще чем один раз в три года. Ежегодный план подлежит согласованию с органами прокуратуры;

б) внеплановые проверки соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации проводятся в случаях:

- предусмотренных частью 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность;

- поступления в орган государственного земельного надзора обра-

щений и заявлений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о нарушениях имущественных прав Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, юридических лиц, граждан.

В первом случае основанием для проведения внеплановой проверки является:

а) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

б) поступление в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

- возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

В последних двух случаях внеплановая проверка юридических лиц, индивидуальных предпринимателей проводится органом государственного земельного надзора после согласования с органом прокуратуры.

Согласование с органами прокуратуры проведения внеплановых проверок в отношении граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления не требуется.

Изменениями статьи 72 Земельного кодекса РФ «Муниципальный земельный контроль» органам местного самоуправления муниципальных районов даны полномочия по осуществлению муниципального земельного контроля на межселенной территории муниципального района.

В отличие от ранее действовавших норм законодательства:

а) муниципальный земельный контроль осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

б) при выявлении муниципальным земельным контролем нарушения требований земельного законодательства, за которое федеральным за-

конодательством предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного земельного надзора:

в) в случае выявления муниципальным земельным контролем нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, привлечение к ответственности за выявленное нарушение осуществляется в соответствии с указанным законодательством.

Из последней нормы закона следует необходимость внесения в административные кодексы субъектов РФ соответствующих видов нарушений земельного законодательства, за которые лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль вправе самостоятельно привлекать нарушителей земельного законодательства к административной ответственности.

21. Новое по вопросам управления и распоряжения землями и земельными участками

21.1. Полномочия органов власти по управлению и распоряжению землями и земельными участками

В соответствии со статьями 9-11 Земельного кодекса РФ и статьей 3.3. Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» и рядом других федеральных законов полномочия по распоряжению землями и земельными участками могут осуществлять:

- а) находящимися в собственности Российской Федерации:
 - уполномоченные органы исполнительной власти Российской Федерации;
 - органы исполнительной власти субъекта РФ, в порядке, установленном Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», Лесным кодексом РФ;
- б) находящимися в собственности субъектов Российской Федерации - уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ;
- в) находящимися в муниципальной собственности – уполномоченные органы местного самоуправления;
- г) государственная собственность на которые не разграничена:
 - органы местного самоуправления городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений на соответствующих территориях при наличии утвержденных Правил землепользования и застройки;
 - органы исполнительной власти субъекта РФ для предоставления

земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения;

- федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае размещения автомобильных дорог федерального значения;

- федеральные органы власти, осуществляющие функции по управлению федеральным имуществом, в случаях, предусмотренных статьей 12 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» (при принятии межведомственным коллегиальным органом решения о целесообразности осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в целях, способами и в порядке, которые предусмотрены данным законом);

- Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее Фонд) в порядке, установленном пунктом 3.4 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам перераспределения полномочий между органами власти местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации» законами субъекта РФ полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления, определенные Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» могут быть перераспределены.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение соглашения о перераспределении земель и земельных участков и на выдачу разрешения на использование земель в соответствии с Земельным кодексом РФ.

21.2. Особенности передачи полномочий по распоряжению землями и земельными участками от органов государственной власти субъектов Российской Федерации органам местного самоуправления и от органов местного самоуправления муниципальных районов органам местного самоуправления городских и сельских поселений. _

В отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена пунктами 16 и 17 статьи 34 Федерального закона от 23.07.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Рос-

сийской Федерации» установлено следующее:

а) если до 01.03.2015 г. органом местного самоуправления муниципального района принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, либо размещено или опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка, предоставление такого участка осуществляет орган местного самоуправления независимо от наличия утвержденных Правил землепользования и застройки;

б) если до 01.03.2015 г. исполнительным органом государственной власти субъекта РФ в административном центре (столице) субъекта РФ принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, либо размещено или опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка, предоставление такого участка осуществляет указанный орган исполнительной власти.

Из вышеназванных норм следует необходимость передачи в органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, поступивших от граждан и юридических лиц заявлений на предоставление земельных участков, поданных до 01.03.2015 г. для продолжения работы по образованию и предоставлению земельных участков, за исключением случаев, если предоставление земельных участков, по ранее поданным заявлениям будет противоречить земельному законодательству.

21.3. Особенности распоряжения землями и земельными участками в переходный период.

Статьей 34 Федерального закона от 23.07.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее закона) установлены три этапа переходного периода, с соответствующими особенностями управления и распоряжения землями и земельными участками.

В соответствии с пунктами 26 и 27 статьи 34 закона с 1 июля 2015 г.:

а) начинается прием заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ, о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка, о предварительном согласовании предоставления земельного участка, о предоставлении земельного участка, об установлении сервитута, о перераспределении земельного участка в форме электронного документа;

б) на органы государственной власти и органы местного самоуправления возлагается обязанность утвердить схему расположения зе-

мельного участка на КПТ, обеспечивать государственную регистрацию права государственной или муниципальной собственности на образуемый земельный участок, получить технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, принять решения о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка на основании заинтересованного лица в порядке подпунктами 3 и 7-9 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктами 1-6 статьи 34 закона до 01.03.2018 г.:

а) если до 01.03.2015 г. принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, не ранее чем за 3 года до предоставления земельного участка, такой земельный участок предоставляется в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное пользование в соответствии со статьями 31 и 32 Земельного кодекса РФ. При этом он не может быть предметом аукциона или предоставлен иному лицу;

б) если до 01.03.2015 опубликовано извещение о проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка, либо сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков, предоставление таких земельных участков, осуществляется в соответствии со статьями 30, 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса РФ;

в) если до 01.03.2015 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории для его предоставления для целей не связанных со строительством или эксплуатацией зданий, сооружений, предоставление такого участка осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса РФ. При этом решение о предоставлении его должно быть принято до 01.01.2018 г.;

г) если до 01.03.2015 опубликовано сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для ИЖС предоставление такого участка осуществляется в соответствии со статьей 30.1 Земельного кодекса РФ. При этом решение о предоставлении его должно быть принято до 01.01.2018 г.;

д) если до 01.03.2015 опубликовано сообщение о наличии предлагаемых в аренду земельных участков в порядке определенном Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 10 вышеназванного закона. При этом решение о предоставлении его должно быть принято до 01.01.2018 г.;

е) если до 01.03.2015 в соответствии с Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории, предоставление такого земельного участка осуществляется в соответствии с пунктом 4 статьи 12 вышеназванного закона;

ж) если договор на комплексное освоение территории в целях жилищного строительства заключен до 01.03.2015, новые требования, установленные Градостроительным кодексом РФ, на него не распространяются.

Если до 01.03.2015 г. земельный участок, площадь которого не соответствует градостроительному регламенту, поставлен на государственный кадастровый учет и ни кому не предоставлен, орган власти до 01.01.2018 г. вправе принять решение об отказе в проведении аукциона или об отказе в предоставлении такого участка, за исключением случаев, если в отношении его принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта или утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в соответствии с Земельным кодексом РФ в редакции до 01.03.2015 г.

Из вышеназванного следует:

а) ранее поданные заявления о предоставлении земельного участка о предварительном согласовании места размещения объекта, в случае если по ним не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, должны быть возвращены в связи с тем, что они не отвечают формальным требованиям пункта 1 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ, а это в соответствии с пунктом 3 данной статьи является основанием для возврата заявления;

б) ранее поданные заявления о предоставлении земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта, если уже не размещено или опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка, должны быть проанализированы на предмет соответствия их требованиям статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в части отсутствия или наличия оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ и оснований для отказа в принятии решения о проведении аукциона;

в) аналогичной проверке подлежат заявления о предоставлении земельного участка для ИЖС, ведения ЛПХ, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, для ведения сельскохозяйственного производства из земель сельскохозяйственного назначения.

До 1 января 2020 г. органы местного самоуправления должны внести изменения в Правила землепользования и застройки в части приведения в соответствие с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». При этом проведения публичных слушаний не требуется.

Законом установлено, что разрешенное использование земельных участков установленное до утверждения классификатора видов разрешенного использования является действующим не зависимо от того соответствует оно ему или нет. По заявлению правообладателя земельно-

го участка об установлении соответствующего новому классификатору вида разрешенного использования орган государственной власти или орган местного самоуправления течение 1 месяца должен принять соответствующее решение. Оно является основанием для внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости.

21.4. Особенности взаимодействия органов местного самоуправления с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства по вопросам распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии со статьей 3.4. Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и статьей 16.7-1 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее земельный участок), получил Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее Фонд).

Реализация данных полномочий осуществляется в следующем порядке:

а) Фонд вправе обратиться с заявлением в орган местного самоуправления с заявлением по установленной форме о целесообразности осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом (далее Федеральный орган) полномочий по распоряжению земельным участком. Если земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, к заявлению прилагается схема расположения земельного участка на КПТ;

б) орган местного самоуправления в срок не более чем 2 месяца со дня получения заявления направляет в Фонд одно из следующих уведомлений:

- о согласии по передаче полномочий с приложением решения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ, если его предстоит образовать;

- о несогласии по передаче полномочий;

- об отказе в удовлетворении заявления при наличии оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10, подпунктами 7-10, 12-19 пункта 8 статьи 39.11 или подпунктами 11-13 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ с приложением подтверждающих их документов.

В случае направления в Фонд несогласия о передаче Федеральному органу полномочий по распоряжению земельным участком, орган местного самоуправления не вправе в течение 6 месяцев распоряжаться данным земельным участком, за исключением следующих случаев:

- им принято решение о предоставлении такого земельного участка в

постоянное (бессрочное) пользование;

- им заключен договор аренды или безвозмездного пользования таким земельным участком;

- им принято решение о предварительном согласовании предоставления такого участка;

- им размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

- им размещено или опубликовано извещение о предоставлении земельного участка, для целей, указанных в статье 39.18 Земельного кодекса РФ;

- в отношении такого земельного участка поступило заявление о его продаже или предоставлении в аренду на аукционе, при условии, что данный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет заявителем и органом местного самоуправления не принято решение об отказе в его предоставлении.

При этом после совершения вышеназванных действий орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней должен уведомить об этом Фонд с приложением подтверждающих документов.

Поступление в орган местного самоуправления схемы расположения земельного участка, подготовленной Фондом, не является основанием для приостановления срока рассмотрения поступивших позднее заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка, если они полностью или частично совпадают со схемой подготовленной Фондом, а также основанием для отказа в их утверждении.

После утверждения поступившей позднее схемы расположения земельного участка на КПТ орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней должен направить данное решение с приложением копии схемы в Фонд.

в) Федеральный орган вправе распоряжаться земельным участком после принятия соответствующего решения межведомственным коллегиальным органом. Копия данного решения в течение 5 рабочих дней со дня его принятия направляется Федеральным органом в орган местного самоуправления.

г) в соответствии со статьей 16.7-1 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» Федеральный орган поручат Фонду в течение 1 года осуществлять Фонду полномочия по распоряжению земельным участком.

Если Фонд в указанный выше срок распорядился земельным участком путем его предоставления, он осуществляет распоряжение таким земельным участком до полного выполнения обязательств по заключенным договорам.

В течение 5 рабочих дней со дня осуществления Фондом распоряжения данным земельным участком, Фонд уведомляет об этом орган местного самоуправления с приложением документов. В этот же срок Фонд

уведомляет орган местного самоуправления при досрочном расторжении заключенных договоров или полного исполнения обязательств по договорам.

Фонд не вправе распоряжаться земельным участком, если по истечении 1 года им не принято соответствующее решение о его распоряжении.

д) орган местного самоуправления вправе распоряжаться земельным участком:

- если межведомственным коллегиальным органом принято решение о нецелесообразности передачи полномочий по распоряжению земельным участком Федеральному органу;

- если в течение года Федеральный орган или Фонд не распорядился таким земельным участком в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»;

- если в течение 6 месяцев межведомственным коллегиальным органом не принято решение о целесообразности передачи полномочий по распоряжению таким земельным участком Федеральному органу;

- со дня получения из Фонда уведомления о досрочном расторжении заключенных Фондом договоров аренды, договоров безвозмездного пользования земельными участками, в том числе в целях комплексного освоения территории, или при полном выполнении обязательств сторон по таким договорам;

- со дня получения из Фонда уведомления об образовании земельных участков из земельного участка в отношении которого Фондом заключен договор комплексного освоения территории, и участка с которым Фондом заключен договор в отношении этих участков не возникают обязательства по строительству или иному освоению территории в соответствии с проектом планировки.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ
формы заявлений, протоколов, распорядительных актов,
договоров, соглашений о предоставлении земельных участков

Приложение 1

Наименование уполномоченного
ОГВ или ОМС от
(Ф.И.О. заявителя, проживающего по
адресу _____, паспорт
(серия, номер, дата выдачи, кем выдан)
(наименование юридического лица),
зарегистрированного по адресу _____,
регистрационный номер государствен-
ной регистрации в ЕГРЮЛ, иденти-
фикационный номер налогоплательщика

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу заключить соглашение о перераспределении земельного участка с кадастровым номером _____ (кадастровыми номерами _____), находящимся в частной собственности (Ф.И.О. гражданина или наименование юридического лица) с земельным участком (землями, земельными участками), находящимся в государственной (муниципальной) собственности с кадастровым номером _____ (кадастровыми номерами _____), в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным распоряжением (наименование ОМС) от _____ № _____ (или прилагаемой схемой расположения земельного участка на КПТ).

Почтовый адрес (адрес электронной почты для связи).

Приложения:

1. Документ, подтверждающий полномочия заявителя, если с заявлением обращается представитель заявителя.
2. Схема расположения земельного участка на КПТ, если на данную территорию отсутствует проект межевания территории
3. Копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок заявителя, если право собственности на него не зарегистрировано в ЕГРП.
4. *Иные документы, которые ОГВ или ОМС могут быть получены посредством межведомственного взаимодействия или представлены заявителем по его желанию.*

СОГЛАШЕНИЕ № _____

о перераспределении земель (земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности

г. _____ «__» _____ г.

(Наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п.) именуемое в дальнейшем «**Сторона -1**», и

а) (Ф.И.О. гражданина)

б) или (наименование юридического лица) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п.

в) или (наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п.)

именуемый в дальнейшем «**Сторона-2**», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение (далее - «Соглашение») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. По настоящему Соглашению Стороны осуществляют перераспределение:

а) земель, государственная собственность на которые не разграничена, на земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м. из земель (наименование категории земель), расположенный (адрес или местонахождение земельного участка) находящийся в частой собственности Стороны -2 в соответствии проектом межевания территории (схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории), утвержденной (наименование и реквизиты правового акта органа государственной власти или местного самоуправления) в результате чего образуются земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м, находящихся в государственной (муниципальной) собственности Стороны -1 и земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м, находящихся в частной собственности Стороны -2;

б) земельного участка с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м. находящегося в государственной (муниципальной) собственности Стороны 1 на земельный участок, с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м. находящийся в частной собственности Стороны -2 в соответствии проектом межевания территории (схемой расположе-

ния земельных участков на кадастровом плане территории), утвержденной (наименование и реквизиты правового акта органа государственной власти или местного самоуправления) в результате чего образуются земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м, находящихся в государственной (муниципальной) собственности Стороны -1 и земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м, находящихся в частной собственности Стороны -2;

в) земельного участка с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м. находящегося в государственной (муниципальной) собственности Стороны 1 на земельный участок (земельные участки), с кадастровым (Условным) номером _____, площадью _____ кв. м., находящийся в государственной (муниципальной) собственности Стороны -2 в соответствии проектом межевания территории (схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории),

утвержденной (наименование и реквизиты правового акта органа государственной власти или местного самоуправления) в результате чего образуются земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м, находящихся в государственной (муниципальной) собственности Стороны -1 и земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м, находящихся в государственной (муниципальной) собственности Стороны -2.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером _____ принадлежит Стороне 1 на праве собственности (*вид собственности*), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от « ____ » _____ « ____ » г., серия № _____ № _____, выданным (*орган, осуществивший регистрацию*) от « ____ » _____ г. о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № _____.

1.3. Земельный участок с кадастровым номером _____ принадлежит Стороне 2 на праве собственности (*вид собственности*), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от « ____ » _____ « ____ » г., серия № _____ № _____, выданным (*орган, осуществивший регистрацию*) от « ____ » _____ г. о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № _____.

1.4. Стороны подтверждают, что все перераспределяемые земельные участки, указанные в пункте 1.1. настоящего Соглашения:

1.4.1. Не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц (за исключением сервитута) (*в случае заключения соглашения между органами государственной власти или органами местного самоуправления*).

1.4.2. Не изъяты, и не ограничены в обороте.

1.4.3. Не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

1.4.4. В отношении ни одного из перераспределяемых земельных участков не опубликовано извещение о проведении аукциона, не принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, срок которого не истек, не поступали заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявления о предоставлении земельного участка и не принято решения об отказе в этом предварительном согласовании или этом предоставлении.

1.4.5. На земельных участках, образованных в результате перераспределения не расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, в собственности других граждан или юридических лиц (за исключением сооружений, строительство которых не завершено, размещенных на условиях сервитута или иных объектов, не препятствующих использованию земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием).

1.5. Сторона-1 подтверждает, что перераспределяемый земельный участок, указанный в пункте 1.2. настоящего Соглашения не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органом местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц (за исключением сервитута) *(в случае заключения соглашения между органами государственной власти, органами местного самоуправления с гражданами или юридическими лицами - собственниками земельных участков)*.

1.6.а) В результате перераспределения земельных участков, предусмотренного настоящим Соглашением, площади земельных участков не изменяются.

б) В результате перераспределения земельных участков, предусмотренного настоящим Соглашением площадь земельного участка, переходящего в частную собственность Стороны -2:

- увеличивается с _____ кв. м. до _____ кв. в.

- уменьшается с _____ кв. м. до _____ кв. в.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Сторона -2 обязуется в 3-х месячный срок со дня подписания настоящего Соглашения выплатить Стороне-1 плату за увеличение площади земельного участка, находящегося в частной собственности в размере _____ (рублей), рассчитанную в соответствии *(наименование нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, его реквизиты)*.

2.2. Сторона -2 (Стороны) обязуется провести за свой счет (в отношении соответствующих земельных участков):

а) подготовку схемы расположения земельных участков на када-

стромом плане территории (*при отсутствии утвержденного проекта межевания территории*), кадастровые работы с целью постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, образованных в результате перераспределения в соответствии с настоящим Соглашением;

б) кадастровые работы с целью постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, подлежащих перераспределению в соответствии с настоящим Соглашением (*в случае если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельных участков, в отношении которых осуществляется перераспределение*).

2.3. Каждая Сторона обязуется:

2.3.1. Передать другой Стороне соответствующий Участок в срок до «__» _____ г.

2.3.2. Передать Участок свободным от объектов недвижимости, принадлежащих третьим лицам, свободным от движимого имущества, в том числе бесхозного.

2.3.3. Предоставить другой Стороне всю имеющуюся у нее информацию об обременениях Участка и ограничениях его использования.

2.3.4. Уплатить все налоги и обязательные платежи, начисленные к моменту подписания настоящего Соглашения.

2.3.5. Урегулировать все санкции, наложенные за нарушение земельного законодательства, к моменту подписания настоящего Соглашения.

2.3.6. Обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на соответствующий Участок.

2.4. Передача Участков и принятие их Сторонами осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

2.4. Каждая Сторона имеет право требовать расторжения настоящего Соглашения и возмещения причиненных ей убытков в случае предоставления ей другой Стороной по настоящему Соглашению заведомо ложной информации:

2.4.1. Об обременениях участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием.

2.4.2. О разрешении на застройку данного участка.

2.4.3. Об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость обмениваемого участка.

2.4.4. О качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое Стороной использование передаваемого участка.

2.4.5. Иной информации, которая может оказать влияние на решение Стороны о приобретении данного участка, и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами.

2.5. Каждая Сторона имеет право:

2.5.1. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на соответствующем участке общераспространенные по-

лезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.5.2. Осуществлять посевы и посадки сельскохозяйственных культур, использовать полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.

2.5.3. Возводить с соблюдением правил застройки здания, сооружения в соответствии с целевым назначением участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

2.5.4. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

2.5.5. Осуществлять другие права на использование участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Соглашению, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

3.2. В случае если одна из Сторон не передаст участок в срок, предусмотренный подп. 2.3.1 настоящего Соглашения, другая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты пени в размере _____% от стоимости соответствующего участка за каждый день просрочки.

3.3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую Соглашение, от исполнения обязательств в натуре.

4. ФОРС-МАЖОР

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Соглашению, если это неисполнение явилось следствием следующих обстоятельств непреодолимой силы (указать обстоятельства непреодолимой силы).

4.2. В случае наступления таких обстоятельств Стороны должны незамедлительно уведомить об этом друг друга.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Соглашению и в связи с ним, должны решаться путем переговоров между Сторонами.

5.2. Если Стороны не пришли к взаимному согласию, то спор разрешается в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения взаимных обязательств, взятых на себя Сторонами по Соглашению.

6.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

6.4. Соглашение составлено в трех экземплярах, из которых один находится у Стороны-1, второй у Стороны-2, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение:

Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории

Кадастровые паспорта земельных участков, образованных в результате перераспределения

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1

Сторона-2

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О перераспределении земельных участков

На основании статьи 39.27 Земельного кодекса РФ, заявления (Ф.И.О. заявителя, наименование юридического лица) от _____ № _____

1. Утвердить прилагаемую схему расположения земельных участков, на кадастровом плане территории, подлежащих перераспределению в соответствии с настоящим распоряжением.

2. В соответствии:

а) с проектом межевания территории, утвержденным (наименование и реквизиты правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении проекта межевания территории);

б) утвержденной настоящим распоряжением схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории

перераспределить земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв.м. на земельный участок (земельные участки), с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м., находящиеся в государственной (муниципальной) собственности (наименование субъекта РФ или муниципального образования или в государственной неразграниченной собственности)

а) свободные от прав третьих лиц (обремененных сервитутом);

б) или предоставленных (Ф.И.О. гражданина или наименование юридического лица) на праве (вид права) **(в случае, если перераспределяемые земельные участки обременены правами третьих лиц).**

в результате чего образуются земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м, находящийся в собственности (Ф.И.О. гражданина или наименование юридического лица) и земельный участок с кадастровым (условным) номером _____, площадью _____ кв. м, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности (наименование субъекта РФ или муниципального образования, или в государственной неразграниченной собственности).

2. (Ф.И.О. заявителя, наименование юридического лица, наименование структурного подразделения органа государственной власти или органа местного самоуправления) обеспечить в отношении выше-названных земельных участков выполнение кадастровых работ, постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права государственной (муниципальной) собственности.

3. (Наименование структурного подразделения органа государственной власти или органа местного самоуправления) в срок до

_____ обеспечить внесение соответствующих изменений в *(наименование правового акта органа государственной власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка гражданину или юридическому лицу, указанному в п.2 проекта распоряжения)* **(в случае, если перераспределяемые земельные участки обременены правами третьих лиц).**

Приложение: Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Об утверждении схемы
расположения земельного
участка на КПТ

На основании статьи 11.10 Земельного кодекса РФ, заявления (Ф.И.О. заявителя, наименование юридического лица) от _____ № _____

1. Утвердить прилагаемую схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, площадью _____ кв. м, расположенного (адрес или местонахождение земельного участка) в пределах (наименование территориальной зоны) для (вид разрешенного использования) из категории земель (название категории), образованного из земельного участка с кадастровым номером _____ (или земельных участков с кадастровыми номерами _____) (последнее в случае образования его из земельных участков, сведения о которых внесены в ГКН).

2. (Ф.И.О. заявителя, наименование юридического лица) обеспечить в отношении вышеназванного земельного участка выполнение кадастровых работ, постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права государственной (муниципальной) собственности (последнее, в случае если земельный участок образован из земельных участков, зарегистрированных на соответствующем праве публично-правового образования).

3. Данное решение об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории действительно в течение 2 лет со дня его принятия.

АНАЛИЗ

судебных решений по вопросу надлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения

1. В большинстве случаев суды при рассмотрении исков граждан и юридических лиц по обжалованию отказа органа власти продать земельный участок или исков прокурора о признании недействительной сделки купли-продажи земельного участка (последнее рассматривается в рамках уголовного преступления) принимают решения в пользу органа власти или прокурора.

2. Логика принятия судом такого решения следующая:

а) для принятия решения о продаже земельного участка необходимо наличие в совокупности двух условий:

- арендатор пользуется земельным участком более 3 лет;
- земельный участок используется в соответствии с целевым назначением.

б) обязанность доказывания надлежащего использования земельного участка по смыслу п. 4 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» возлагается на лицо, которое обращается с заявлением о выкупе земельного участка;

в) хотя перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельного участка, который должен быть утвержден Минсельхозом РФ, до настоящего времени не утвержден, данное обстоятельство не освобождает лицо, претендующее на предоставление земельного участка в собственность на представление документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков, что следует из п. 7 Приказа Минэкономки России от 13 сентября 2011 г. № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок»;

д) признаки использования (неиспользования) земель сельскохозяйственного назначения утверждены Постановлением Правительства РФ от 23.04.2012 г. № 368 - подтверждение проведения на земельном участке соответствующих сельскохозяйственных работ (обработка почвы, сенокошение, выпас скота, уход за почвой, уборка урожая и т.д.).

3. При рассмотрении исков выясняется, что арендаторы не могут представить такие документы. Судом не принимаются в качестве доказательства следующие документы: сведения об итогах сева, сведения о сборе урожая, договоры о совместной деятельности, договоры поставки с-х продукции, бизнес-планы развития производства, карточка индивидуального предпринимателя, справки о наличии у предпринимателя скота, товарные накладные о приобретении удобрений, скота, дизельного топлива, семян, акты об использовании удобрений, учетные листы тракториста, договоры субаренды земельного участка, справки об от-

сутствии со стороны органов власти мер административного и гражданско-правового воздействия, так как все эти документы не подтверждают надлежащее использование заявленных к выкупу земельных участков.

4. В качестве доказательства не использования земельного участка надлежащим образом суды признают письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов и специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи), в том числе:

а) результаты проверки органов власти, свидетельствующие о том, что на земельном участке имеется сухая растительность (кошение многолетних трав не проводилось), не выровненный травостой, наличие сорной растительности), проведенные в строгом соответствии с действующим законодательством. При этом они рассматриваются судом не в порядке применения законодательства о государственном и муниципальном надзоре и контроле, а как мероприятия, которые осуществляются собственником имущества, переданного в аренду на предмет его сохранности и использованию в рамках гражданско-правовых отношений, то есть по договору аренды;

б) акты Россельхознадзора, а не государственного земельного надзора;

в) экспертные заключения, в том числе ботанические.

5. Если земельные участки образованы путем раздела исходного земельного участка, то срок аренды считается с даты передачи в аренду исходного земельного участка.

6. В качестве отказа в продаже земельного участка не правомерно указывать:

а) отсутствие утвержденного Минсельхозом РФ перечня документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков. Это противоречит законодательству - не могут быть отчуждены в частную собственность только земельные участки, изъятые или ограниченные в обороте или зарезервированные для государственных или муниципальных нужд;

б) неуплату арендных платежей;

в) наличие на земельном участке подземных линейных объектов, находящихся в собственности иных лиц, так как собственники подземных сооружений не имеют исключительного права на приватизацию земельных участков;

г) переход прав и обязанностей по договору аренды земельного участка;

д) наличие решения о предварительном согласовании места размещения объекта на части испрашиваемого земельного участка.

7. В единичных случаях суды принимают решения в пользу заявителей. При этом указываются следующие причины принятия такого решения:

а) факт надлежащего использования земельного участка подтверж-

ден сведениями Федерального статистического наблюдения о сборе урожая сельскохозяйственных культур за последние 3 года;

б) наличие акта проверки использования земельного участка уполномоченного органа власти;

в) органом власти не опровергнуты доводы заявителя о надлежащем использовании земельного участка;

г) наличие письма Россельхознадзора о надлежащем использовании земельного участка;

д) сведения о севообороте полей;

е) технологические карты полей.

Таким образом одни и те же нормы закона и документы свидетельствующие о надлежащем использовании земельного участка трактуется по разному, и порой прямо противоположным образом. Важно кто подает иск - если предприниматель - то он представляет документы, подтверждающие надлежащее использование земельного участка, если администрация - то она доказывает ненадлежащее их использование.

АНАЛИЗ

судебных решений по вопросу определения площади выкупаемого в собственность земельного участка под объектом недвижимости

1. Как правило, суды поддерживают позицию органов власти, отказывающих в предоставлении в собственность земельного участка в тех же границах, который был предоставлен на праве аренды.

2. Логика принятия такого решения следующая:

а) п.1 ст. 35 Земельного кодекса РФ и п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ установлено, что при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, **не принадлежащем продавцу на праве собственности**, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования;

б) согласно п. 2 ст. 35 Земельного кодекса РФ предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением, необходимой для их использования определяются в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса РФ, исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности, или Правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации. В настоящее время эти нормы утратили силу, но вместо них пунктами 1 и 2 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ определено, что предельные размеры земельных участков, в отношении которых устанавливаются градостроительные регламенты определяются такими регламентами, а на участки, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются устанавливаются в соответствии с федеральными законами. Суть от этого не меняется;

в) согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 01.03.2011 г. № 13535/10 собственник объекта недвижимости должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимости в заявленных целях;

г) при определении площади земельного участка необходимо учитывать комплекс факторов, в том числе фактически используемая площадь земельного участка, площадь объекта недвижимости, Правила землепользования и застройки, сведения градостроительной и проектной документации. Зачастую нормативная площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости может быть меньше фактически используемой площади земельного участка.

3. Судом не принимаются во внимание:

а) проекты территориального землеустройства, если в нем отсутству-

ют обоснование необходимости предоставления испрашиваемой площади земельного участка;

б) проектная документация, с учетом выделения зоны проведения погрузочных работ длинномерного транспорта, зоны отстоя транспорта, зоны разворотов, организация въездной и выездной зоны с постами охраны, зоны для хранения и сортировки отходов производства, зоны для строительства и реконструкции новых объектов для увеличения производственных мощностей, площади для благоустройства территории, примыкающей к объекту недвижимости (автостоянки, площадки, проезды, озеленение), так как это не является определяющими факторами для установления необходимой площади земельного участка в том смысле, который установлен статьей 36 Земельного кодекса РФ;

в) факт предоставления земельного участка в испрашиваемых размерах в аренду;

г) наличие на земельном участке нескольких обособленных друг от друга объектов недвижимости, если они не зарегистрированы как единый имущественный комплекс, использование которых возможно отдельно друг от друга.

4. Для обоснования площади в суде необходимо требовать проведения землеустроительной экспертизы на предмет определения необходимой площади земельного участка.

5. Не правомерно использовать при расчете суммарной выкупной цены земельного участка две методики - под самим объектом по 2,5% от кадастровой стоимости, на незастроенную часть - по рыночной стоимости, так как земельный участок это единый объект.

6. В отдельных случаях суд принимает решение в пользу заявителя. При этом суд руководствуется следующим:

а) земельный участок образован в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка на КПТ именно под этот объект путем раздела исходного земельного участка большей площадью;

б) на земельном участке расположен склад, а для его эксплуатации с учетом смежных земельных участков необходима территория для разворота автотранспорта;

в) заявитель представил полный перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, который определен приказом от Минэкономразвития России 13.09.2011 № 475. (данное обоснование не корректно, так как в соответствии с пунктом 7 данного приказа, заявитель должен представить документы, подтверждающие его право на предоставление испрашиваемого земельного участка);

г) орган власти не представил доказательства, что земельный участок сформирован с нарушением требований земельного законодательства и что на земельном участке имеются объекты недвижимости, находящиеся в собственности иных лиц;

д) в полномочия суда кассационной инстанции не входит рассмотрение вопроса о том, что истец не представил доказательства обоснова-

ния испрашиваемой площади земельного участка, так как это рассматривается судами первой и второй инстанции.

Пример доказывания необходимой площади

Предприниматель представил технико-экономическое обоснование площади земельного участка для обслуживания объекта недвижимости «Завозная база МТС», из которого следует, что площадь земельного участка с кадастровым номером 12:05:0301005:6 соответствует требованиям нормативных документов:

- по технологическому процессу согласно НТП АПК 1.10.17.001-03 «Нормы технологического проектирования баз и складов общего назначения предприятий ресурсного обеспечения» (размещению зданий и сооружений, открытого склада, стоянки, рампы при железнодорожном пути, завозной базы);

- по требуемой площади завозной базы согласно СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» с учетом технологических процессов завозной базы;

- плотность застройки земельного участка составляет 58%, что соответствует установленным СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», НТП АПК 1.10.17.001-03 «Нормы технологического проектирования баз и складов общего назначения предприятий ресурсного обеспечения» (для предприятий по поставкам продукции не менее 40%).

Следовательно, площадь земельного участка с кадастровым номером 12:05:0301005:6, равная 10 969, 48 кв. м, является необходимой для размещения и использования объектов недвижимости в соответствии с вышеперечисленными нормативными документами по расположению предзаводской зоны с учетом маневрирования обслуживающего автотранспорта, с нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, а также с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной документацией.

Приложение 7

(Наименование уполномоченного ОГВ или ОМС) от
(Ф.И.О. заявителя, проживающего по адресу _____, паспорт (серия, номер, дата выдачи, кем выдан) (наименование юридического лица), зарегистрированного по адресу _____, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предварительно согласовать предоставление земельного участка

а) с кадастровым номером *(если он стоит на кадастровом учете и нужно уточнить его границы)*

б) с условным номером в соответствии с проектом межевания территории (схемой расположения земельного участка на КПТ), утвержденного распоряжением *(наименование ОГВ или ОМС) от _____ № _____.*

в) образованного из земельного участка с кадастровым номером _____ (земельных участков с кадастровыми номерами _____) в соответствии с проектом межевания территории (схемой расположения земельного участка на КПТ), утвержденного распоряжением *(наименование ОГВ или ОМС) от _____ № _____, (проектной документацией - для лесных участков) (в случае если сведения о таких земельных участках внесены в КГН).*

на праве *(вид права, если земельный участок может быть предоставлен на нескольких видах прав),*

а) взамен земельного участка изъятого для государственных (муниципальных нужд) распоряжением *(наименование ОГВ или ОМС) от _____ № _____, (если основанием предоставления является п.п. 16 п. 2 ст. 39.6),*

б) в соответствии с *(наименование документации по планировке территории или проекта планировки территории), утвержденной распоряжением (наименование ОГВ или ОМС) от _____ № _____.*

Основание предоставления земельного участка без проведения торгов - *(одно из оснований, указанных в п.2 ст. 39.3, ст. 39.5, п.2 ст.39.6, п.2 ст. 39.10)*

Почтовый адрес или адрес электронной почты для связи, номер телефона.

Приложения:

1. Документы, подтверждающие право заявителя на предоставление земельного участка без проведения торгов (перечень утверждается Правительством РФ) *(нельзя требовать документы которые могут быть получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия, но заявитель вправе их представить)*.

2. Схема расположения земельного участка *(если его необходимо образовать и отсутствует проект межевания территории)*.

3. Документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя.

4. Проектная документация (при предоставлении лесных участков).

5. Список садоводов и огородников (при предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование некоммерческой организации граждан).

Подпись, дата.

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О предварительном согласовании
предоставления земельного участка
(Ф.И.О. заявителя или наименование
юридического лица)

На основании статьи 39.15 Земельного кодекса РФ и заявления
(Ф.И.О. заявителя или наименование юридического лица, действующего
на основании доверенности _____) от _____ № _____

1. Предварительно согласовать предоставление земельного участка с условным номером _____, площадью _____ кв. м., образованном в соответствии с проектом межевания территории (или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденной распоряжением (наименование ОГВ или ОМС) от _____ № _____, (или проектной документацией - для лесных участков), из земель (название категории земель), расположенного (адрес или местонахождение земельного участка) в (название территориальной зоны, если на данную территорию распространяются градостроительные регламенты) для (цель предоставления земельного участка) (Ф.И.О. заявителя, его паспортные данные - для гражданина) или (наименование юридического лица, зарегистрированного по адресу _____, регистрационный номер записи государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика - для юридических лиц) или (наименование ОГВ или ОМС - в случае предоставления земельного участка ОГВ или ОМС).

2. Утвердить прилагаемую схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

3. (Ф.И.О. заявителя или наименование юридического лица) обеспечить в отношении вышеназванного земельного участка проведение кадастровых работ и постановку на государственный кадастровый учет.

4. Данное распоряжение действительно в течение 2 лет со дня его подписания.

Подпись

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О предварительном согласовании
предоставления земельного участка
(Ф.И.О. заявителя или наименование
юридического лица)

На основании статьи 39.15 Земельного кодекса РФ и заявления
(Ф.И.О. заявителя или наименование юридического лица, действующего
на основании доверенности _____) от _____ № _____

1. Предварительно согласовать предоставление земельного участка с условным номером _____, площадью _____ кв.м., образованном из земельного участка с кадастровым номером (или из земельных участков с кадастровыми номерами) соответствии с проектом межевания территории (или схемой расположения земельного участка на КПТ, утвержденной распоряжением (наименование ОГВ или ОМС) от _____ № _____, (или проектной документацией - для лесных участков), из земель (название категории земель), расположенного (адрес или местонахождение земельного участка) в (название территориальной зоны, если на данную территорию распространяются градостроительные регламенты) для (цель предоставления земельного участка) (Ф.И.О. заявителя, его паспортные данные - для гражданина) или (наименование юридического лица, зарегистрированного по адресу _____, регистрационный номер записи государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика - для юридических лиц) или (наименование ОГВ или ОМС - в случае предоставления земельного участка ОГВ или ОМС).

2. (Ф.И.О. заявителя или наименование юридического лица) обеспечить в отношении вышеназванного земельного участка проведение кадастровых работ, постановку на государственный кадастровый учет и регистрацию права государственной (муниципальной) собственности (если земельный участок образован из земельных участков, зарегистрированных на соответствующем праве).

Если это необходимо в пункт 2 добавить «до предоставления земельного участка в установленном законодательством порядке обеспечить изменение вида разрешенного использования земельного участка с «_____» на «_____» (или категории земельного участка с «_____» на «_____»).

3. Данное распоряжение действительно в течение 2 лет со дня его подписания.

Подпись

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О предварительном согласовании
предоставления земельного участка
(Ф.И.О. заявителя или наименование
юридического лица)

На основании статьи 39.15 Земельного кодекса РФ и заявления (Ф.И.О. заявителя или наименование юридического лица, действующего на основании доверенности _____) от _____ № _____

1. Предварительно согласовать предоставление земельного участка с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м., из земель (название категории земель), расположенного (адрес или местонахождение земельного участка) в (название территориальной зоны, если на данную территорию распространяются градостроительные регламенты) для (цель предоставления земельного участка) (Ф.И.О. заявителя, его паспортные данные - для гражданина) или (наименование юридического лица, зарегистрированного по адресу _____, регистрационный номер записи государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика - для юридических лиц) или (наименование ОГВ или ОМС - в случае предоставления земельного участка ОГВ или ОМС).

2. (Ф.И.О. заявителя или наименование юридического лица) обеспечить в отношении вышеназванного земельного участка уточнение его границ, постановку на государственный кадастровый учет и регистрацию права государственной (муниципальной) собственности (если земельный участок зарегистрирован на соответствующем праве).

Если это необходимо в пункт 2 добавить «до предоставления земельного участка в установленном законодательством порядке обеспечить изменение вида разрешенного использования земельного участка с «___» на «___» (или категории земельного участка с «___» на «___»).

3. Данное распоряжение действительно в течение 2 лет со дня его подписания.

Подпись

(Наименование уполномоченного ОГВ или ОМС от (Ф.И.О. заявителя, проживающего по адресу _____, паспорт (серия, номер, дата выдачи, кем выдан) (наименование юридического лица), зарегистрированного по адресу _____, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика

ЗАЯВЛЕНИЕ

На основании *(пункт, номер статьи Земельного кодекса РФ)* прошу предоставить в (на) *(вид права)* земельный участок с кадастровым номером _____ на срок _____ для *(цель предоставления земельного участка)*.

Добавления для различных случаев:

а) если земельный участок предоставляется взамен изымаемого для государственных или муниципальных нужд - «взамен земельного участка, изъятого для государственных (муниципальных) нужд в соответствии с распоряжением *(наименование ОГВ или ОМС)* от _____ № _____»;

б) если земельный участок предоставляется в соответствии с документами территориального планирования или проектом планировки территории - «в соответствии с *(название документов территориального планирования или документации по планировке территории, утвержденной распоряжением (наименование ОГВ или ОМС)* от _____ № _____»;

в) если земельный участок предварительно согласован - « в соответствии с распоряжением *(наименование ОГВ или ОМС)* о предварительном согласовании предоставления земельного участка от _____ № _____»

г) если заявление подано в целях переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или в собственность в случаях, предусмотренных п.п. 7 п.2 ст. 39.11, п.п. 11 п.2 ст.39.6 - «и одновременно прекратить право постоянного (бессрочного) пользования вышеназванным земельным участком»;

д) если заявление подано в целях переоформления права бессрочного пользования в случаях, предусмотренных п. 4 и 5 ст. 39.5 - «и одновременно прекратить право безвозмездного пользования вышеназванным земельным участком».

Почтовый адрес или адрес электронной почты, номер телефона для связи.

Приложения

Подпись, дата

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О предоставления земельного участка
(Ф.И.О. заявителя или наименование
юридического лица)

На основании статьи 39.17 Земельного кодекса РФ и заявления
(Ф.И.О. заявителя или наименование юридического лица, действую-
ющего на основании доверенности _____) от _____ № _____
(распоряжения (наименования ОГВ или ОМС) о предварительном со-
гласовании предоставления земельного участка от _____ № _____)

1. Предоставить в собственность бесплатно (постоянное (бессроч-
ное) пользование (Ф.И.О. гражданина, его паспортные данные или
наименование юридического лица, зарегистрированного по адре-
су _____, регистрационный номер государственной реги-
страции в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика)
земельный участок с кадастровым номером _____, площа-
дью _____ кв.м. из земель (название категории земель) для (цель
предоставления земельного участка), расположенный (адрес или ме-
стонахождение земельного участка), согласно прилагаемой схеме.

2. (Наименование структурного подразделения ОГВ или ОМС) обе-
спечить государственную регистрацию права постоянного (бессрочного)
пользования вышеназванным земельным участком.

Приложение: схема расположения земельного участка

Подпись

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА

- а) по продаже земельного участка
- б) на право заключения договора аренды земельного участка
- в) на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории)

« ___ » _____ 20 г.

г. _____

1. Организатором проведения аукциона по продаже земельного участка (на право заключения договора аренды земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории) является _____ (*наименование организации*).

2. Уполномоченным на принятие решения о проведении аукциона органом является _____ (*наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления*).

Основание проведения аукциона принято - (*наименование правового акта, его реквизиты*).

3. Аукцион состоится в « час.» «мин» « ___ » _____ 20 г. по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис _____ в порядке, определенном Земельным кодексом РФ.

а) Аукцион является открытым по составу участников.

б) К участию в аукционе допускаются граждане - при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов, садоводства и дачного хозяйства в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ).

в) К участию в аукционе допускаются граждане и крестьянские (фермерские хозяйства - при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ).

г) К участию в аукционе допускаются только юридические лица - при проведении аукциона на комплексное освоение территории или для ведения дачного хозяйства

4. Предметом аукциона является:

а) цена продажи земельного участка;

б) право на заключение договора аренды земельного участка;

в) право на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Победителем аукциона признается участник предложивший:

а) *наибольшую цену земельного участка;*

б) *наибольший ежегодный размер арендной платы за земельный участок;*

в) *наибольший размер первого арендного платежа.*

Кадастровый номер земельного участка - _____, площадь _____ кв. м, категория земель _____.

Границы земельного участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от «___» _____ 20 г. № _____.

Местоположение - земельный участок находится (далее в соответствии с кадастровым паспортом)

Разрешенное использование земельного участка _____

Обременения и ограничения в использовании земельного участка (отсутствуют или присутствуют, если присутствуют, то какие)

Максимальные и (или) минимальные параметры разрешенного строительства капитального объекта **(не требуется, если в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).**

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (для каждого вида) **(не требуется при проведении аукциона, если в соответствии с основным видом разрешенного использования не предусматривается строительство зданий, сооружений или аукцион проводится для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства):**

- предельная свободная мощность существующих сетей;
- максимальная нагрузка;
- сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- сроки действия технических условий;
- плата за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на дату опубликования настоящего извещения.

Фактическое состояние земельного участка (свободен от застройки или на участке находятся какие-либо объекты).

Дата и время осмотра земельного участка на местности «___» _____ 20 г. в «час» «ми.». Запись на осмотр по телефону _____.

5. Начальная цена предмета аукциона:

а) цена продажи земельного участка _____ (цифрами и прописью) рублей;

б) размер ежегодной арендной платы _____ (цифрами и прописью) рублей;

в) размер первого арендного платежа _____ (цифрами и прописью) рублей.

6. «Шаг» аукциона _____ (цифрами и прописью) рублей (не более 3% от начальной цены предмета аукциона).

7. Форма заявки и перечень прилагаемых к ней документов на участие в аукционе прилагается к настоящему извещению.

Заявки на участие в аукционе могут быть поданы:

а) лично по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис _____ с (9-00 до 17-00) с даты опубликования данного извещения до (за 5 дней до проведения аукциона)

б) посредством почтовой связи по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, с даты опубликования данного извещения до (за 5 дней до проведения аукциона)

в) в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» **(после утверждения Правительством РФ порядка и способа подачи).**

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором заявку на участие в аукционе до окончания установленного срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

8. Размер задатка составляет _____ (цифрами и прописью) рублей.

Задаток вносится (банковские реквизиты расчетного счета).

Лицам не допущенным к участию в аукционе задаток возвращается в течение 3 рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

В случае отказа организатора от проведения аукциона, задатки возвращаются заявителям, в течение трех рабочих дней со дня принятия данного решения.

Лицам, не признанным победителями аукциона и лицам, отзывавшим свои заявки на участие в аукционе, задаток возвращается в течение 3 рабочих дней со дня оформления протокола о результатах аукциона

Победителю аукциона или иному лицу, с которым заключается договор аренды земельного участка, и договор комплексного освоения территории засчитывается в счет арендной платы за него.

Лицам, которые в установленный законодательством срок отказались подписать договор аренды земельного участка и договор комплексного освоения территории задатки не возвращаются.

9. Срок аренды земельного участка - _____ (с учетом ограничений, установленных п. 8 и 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ)

10. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок **(при проведении аукциона для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).**

11. *Организатор аукциона (наименование юридического лица) на основании решения уполномоченного органа (наименовании уполномоченного органа государственной власти или органам местного самоуправления) вправе отказаться от проведения аукциона в порядке и сроки, установленном земельным законодательством.*

12. *Победитель аукциона или лицо которому для подписания направлен договор аренды земельного участка (договор о комплексном освоении территории обязан в течение тридцати дней со дня его*

направления, должен подписать их и представить организатору аукциона.

В случае уклонения от подписания указанных договоров сведения о данном лице будут внесены в Реестр недобросовестных участников аукциона (после принятия соответствующего подзаконного акта).

13. В случае, если в аукционе участвовал только один участник, или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену, аукцион признается несостоявшимся.

В этом случае договор купли-продажи земельного участка (договор аренды земельного участка, комплексного освоения территории и договор аренды земельного участка заключается с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

Приложения:

1. Форма заявки на участие в аукционе и перечень прилагаемых к ней документов.
2. Проект договора купли-продажи земельного участка.
2. Проект договора аренды земельного участка.
3. Проект договора о комплексном освоении территории.

В данном проекте извещения о проведении аукциона курсивом требования к извещению о проведении аукциона, которые непосредственно не предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, но предлагаемые с учетом практики работы и других норм закона.

ПРОТОКОЛ №
рассмотрения заявок на участие в аукционе
а) по продаже земельного участка
б) на право заключения договора аренды земельного участка
в) на право заключения договора аренды земельного участка для
комплексного освоения территории)

« ___ » _____ 20 г. г. _____

1. Сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона

Допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона:

1.1. Ф.И.О. гражданина, реквизиты документов, удостоверяющих его личность, дата рождения, место регистрации (жительства).

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Задаток на участие в аукционе внесен в размере _____ (цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

1.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Задаток на участие в аукционе внесен в размере _____ (цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

2. Сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе

Не допущены к участию в аукционе:

2.1. Ф.И.О. гражданина, реквизиты документов, удостоверяющих его личность, дата рождения, место регистрации (жительства).

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Задаток на участие в аукционе внесен в размере _____ (цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

Основания отказа в допуске к участию в аукционе - одна из причин, определенная п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

2.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Задаток на участие в аукционе внесен в размере _____ (цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

Основания отказа в допуске к участию в аукционе - одна из причин, определенная п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Председатель комиссии

Члены комиссии

ПРОТОКОЛ АУКЦИОНА №

- а) по продаже земельного участка
 б) на право заключения договора аренды земельного участка
 в) на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории)

« ___ » _____ 20 г. г. _____

1. Сведения о месте, дате и времени проведения аукциона.

Аукцион состоялся в « час.» «мин» « ___ » _____ 20 г. по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис _____

2. Сведения о предмете аукциона

Предмет аукциона:

- а) цена продажи земельного участка;
 б) право на заключение договора аренды земельного участка;
 в) право на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Кадастровый номер земельного участка - _____, площадь _____ кв. м, категория земель _____.

Границы земельного участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от « ___ » _____ 20 г. № _____.

Местоположение - земельный участок находится (далее в соответствии с кадастровым паспортом)

Разрешенное использование земельного участка _____

Обременения и ограничения в использовании земельного участка (отсутствуют или присутствуют, если присутствуют, то какие)

Фактическое состояние земельного участка (свободен от застройки или на участке находятся какие-либо объекты).

3. Сведения об участниках аукциона

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от « ___ » _____ 20 г. № _____ допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона:

3.1. Ф.И.О. гражданина, реквизиты документов, удостоверяющих его личность, дата рождения, место регистрации (жительства);

3.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

4. Сведения о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона

4.1. Начальная цена предмета аукциона:

а) цена продажи земельного участка _____ (цифрами и прописью) в рублях;

б) размер ежегодной арендной платы _____ (цифрами и прописью) рублей;

в) размер первого арендного платежа _____ (цифрами и прописью) рублей.

4.2. Последнее предложение о цене предмета аукциона _____

_____ (цифрами и прописью) рублей.

4.3. Предпоследнее предложение о цене предмета аукциона _____ (цифрами и прописью) рублей.

5. Сведения о победителе аукциона и лице, который сделало предпоследнее предложение о цене предмета аукциона

5.1. Победителем аукциона признан:

а) Ф.И.О. гражданина, место регистрации (жительства);

б). Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица.

5.2. Лицом, которое сделало предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, является:

а) Ф.И.О. гражданина, место регистрации (жительства);

б). Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица.

6. Сведения о последнем предложении о цене приобретаемого в собственность земельного участка (о размере ежегодной арендной платы (о размере первого арендного платежа)

Последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка (о размере ежегодной арендной платы, о размере первого арендного платежа) _____ (цифрами и прописью) рублей.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Победитель аукциона _____ (Ф.И.О).

ИТОГО «за» _____», против « _____», воздержались « _____».

Аукционист _____ (Ф.И.О.)

**Проект договора купли-продажи № _____
земельного участка**

« ____ » _____ 20__ г. (населенный пункт)

На основании:

а) протокола о результатах аукциона № _____ от _____ 20__ г. по продаже земельного участка;

б) *(наименование и реквизиты правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления о предварительном согласовании предоставления земельного участка)* и заявления (Ф.И.О. гражданина) или *(наименование юридического лица)* от « ____ » _____ 20 г. о предоставлении земельного участка в собственность за плату без проведения торгов;

в) заявления (Ф.И.О. гражданина) или *(наименование юридического лица)* от « ____ » _____ 20 г. о предоставлении земельного участка в собственность за плату без проведения торгов.

(наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании *(положения, доверенности, устава и т.п.)* именуемое в дальнейшем «Продавец», и (Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица), в лице (Ф.И.О, должность должностного лица), действующего на основании *(положения, доверенности, устава и т.п.)* именуемый в дальнейшем «Покупатель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является купля-продажа земельного участка из земель категории *(название категории)* с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м. для *(разрешенное использование земельного участка)* (далее - Участок), расположенного *(адрес или местонахождение земельного участка)*, что подтверждается выпиской из Государственного кадастра недвижимости, прилагаемой к договору.

Продавец подтверждает, что земельный участок принадлежит ему на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « ____ от « _____ г. *(при продаже земельного участка, право государственной или муниципальной собственности на который зарегистрировано в установленном порядке)*.

1.2. Земельный участок:

а) свободен от прав третьих лиц, не является предметом спора, под залогом или арестом не состоит, иные обременения и (или) ограничения в использовании земельного участка отсутствуют;

б) обременен сервитутом, установленным для (*вид ограниченного пользования Участком*) в соответствии с (*правовой акт, которым установлен сервитут*) сроком на года; _____

в) обременен залогом в соответствии с прилагаемым к настоящему Договору договором залога земельного участка № ____ от « ;

г) иные ограничения и обременения.

Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.3. Покупатель согласен принять земельный участок с указанными в п. 1.2. настоящего Договора ограничениями и обременениями в его использовании (*при их наличии*).

1.4. На земельном участке находятся (*перечень объектов недвижимости с указанием их правообладателей*).

1.5. Земельный участок не изъят из оборота и не ограничен в обороте (ограничен в обороте, но в соответствии со ст. Федерального закона может быть предоставлен в частную собственность).

1.6 Основание предоставления земельного участка:

а) полное название и реквизиты правового акта орган государственной власти или органа местного самоуправления о проведении аукциона)

б) наименование документов их реквизиты, пункт и статья Земельного кодекса РФ, дающих право гражданину или юридическому лицу на предоставление земельного участка в собственность без проведения торгов

1.7. Продавец не несет ответственности за недостатки Участка, которые были заранее известны Покупателю либо должны были быть обнаружены Покупателем во время осмотра Участка при его передаче.

2. Цена продажи и порядок оплаты земельного участка

2.1. Цена продажи за Участок определена:

а) по результатам аукциона по продаже земельного участка и составляет _____ (_____) руб., НДС не облагается.

б) полное наименование нормативного правового акта субъекта РФ об определении цены земельного участка, при его продаже без проведения торгов.

2.2. Сумма задатка в размере _____ руб., внесенная Покупателем на счет Продавца, засчитывается в сумму цены продажи Участка. (*при предоставлении земельного участка на аукционе*)

2.3. Сумма в размере _____ (_____) руб., подлежащая уплате за Участок, перечисляется на счет Управления Федерального казначейства по Хабаровскому краю (*Наименование органа госу-*

дарственной власти или органа местного самоуправления, его реквизиты), (наименование банка получателя, его реквизиты), назначение платежа – (в соответствии с бюджетным законодательством), в течение 14 (четырнадцати) дней со дня подписания настоящего договора купли-продажи.

2.4. Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по уплате цены земельного участка является дата поступления денежных средств на счет Продавца в сроки, установленные пунктом 2.3. настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. После полной оплаты Покупателем цены Участка осуществить передачу земельного участка по акту приема-передачи в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента оплаты.

3.1.2. Представить документы, необходимые для регистрации перехода права собственности в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.1.3. Обеспечить совершение предусмотренных законодательством действий, связанных с государственной регистрацией права собственности Покупателя на земельный участок.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить цену Участка в сроки и в порядке, установленные разделом 2 Договора.

3.2.2. После внесения полной оплаты цены продажи Участка в срок не более 5 (пяти) рабочих дней подписать акт приема-передачи земельного участка.

3.2.3. В срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней после дня полной оплаты по договору купли-продажи обеспечить государственную регистрацию права собственности на земельный участок в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

В течение 3 (трех) календарных дней после оформления государственной регистрации перехода права собственности на Участок предоставить Продавцу копию свидетельства о государственной регистрации прав.

Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Участок в полном объеме несет Покупатель.

Право собственности на Участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права.

3.2.3. Использовать Участок в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

3.2.4. С момента подписания Договора и до момента регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, находящееся на Участке

(в случае заключения договора купли-продажи собственнику объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке).

4. Ответственность сторон

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору Покупатель обязан возместить понесенные Продавцом убытки.

4.3. За нарушение сроков внесения денежных средств в счет оплаты Участка в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 0,05 % от невнесенной суммы за каждый день просрочки.

Просрочка уплаты цены продажи земельного участка в сумме и в сроки, указанные в статье 2 настоящего договора, не может составлять более 30 (тридцати) календарных дней (далее – допустимая просрочка). Просрочка уплаты цены продажи земельного участка в сумме и в сроки, указанные в пункте 2.3. настоящего договора, свыше 30 (тридцати) календарных дней считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате имущества.

Продавец в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента истечения допустимой просрочки, направляет Покупателю письменное уведомление, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору прекращаются. Оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора в данном случае не требуется.

4.4. Сторона настоящего договора не будет нести ответственности за какой бы то ни было ущерб или невыполнение принятых на себя обязательств в случае, если это произойдет по причинам, известным образом неподконтрольным Стороне настоящего договора, как-то: забастовки, иные производственные споры, пожар, эпидемия, стихийное бедствие, аварии инженерных сетей, которые Сторона не могла предотвратить, не предвидеть (непреодолимая сила).

4.5. Расторжение настоящего договора не освобождает Стороны от необходимости возмещения убытков и уплаты пеней, установленных настоящим договором.

4.6. Покупатель несет ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности и находящегося на Участке, с момента подачи заявки на приватизацию Участка до государственной регистрации права собственности на Участок.

5. Срок договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами настоящего договора и прекращает свое действие:

- исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору;
- расторжением настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6. Дополнительные условия договора

6.1. Изменение указанного в пункте 1 Договора целевого назначения земель допускается в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными лицами.

6.3. Споры, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, рассматриваются в суде в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один хранится у Продавца, один у Покупателя, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

Приложения

7. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Продавец

Покупатель

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ
земельного участка, государственная собственность
на который не разграничена,
для строительства (реконструкции) капитального объекта

(населенный пункт)

« ____ » _____ 20__ г.

На основании:

а) протокола о результатах аукциона № ____ от _____ 20__ г. на право заключения договора аренды земельного участка (на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения его территории);

б) *(наименование и реквизиты правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления о предварительном согласовании предоставления земельного участка)* и заявления (Ф.И.О. гражданина или наименование юридического лица) от « ____ » _____ 20 г. о предоставлении земельного участка в аренду;

в) *(наименование и реквизиты правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении документации по планировке территории)* и заявления *(наименование юридического лица)* от « ____ » _____ 20 г. о предоставлении земельного участка в аренду *(в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории или из земельного участка, предоставленного для развития застроенной территории)*

(наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании *(положения, доверенности, устава и т.п.)* именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, и (Ф.И.О. гражданина) или *(наименование юридического лица)* в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании *(положения, доверенности, устава и т.п.)* именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель категории - *(название категории земель)*, с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м. для строительства *(разрешенный вид использования в соответствии с кадастровым паспортом)* (далее - Участок).

Местоположение Участка: *(в соответствии с кадастровым паспортом)*

1.2. На участке имеются: _____
(объекты имущества и их характеристики)

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Участок свободен от прав третьих лиц.

1.4. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка.

1.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при его передаче.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается по «___» _____ г. (с учетом ограничений определенных п. 8, п.9 ст. 39.8 и п. 34 ст. 34 Земельного кодекса РФ).

2.2. Стороны распространяют действие Договора на их отношения, возникшие с «___» _____ г.

2.3. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока, указанного в пункте 2.1 Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц. По истечении такого месячного срока Договор считается расторгнутым.

2.4. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок определяется:

а) по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного (*местонахождение земельного участка*);

б) *наименование нормативного правового акта субъекта РФ или органам местного самоуправления об установлении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков;*

в) равен ставке земельного налога (*в случаях установленных п. 5 ст.39.7 Земельного кодекса РФ.*)

Размер годовой арендной платы за Участок в расчете на календарный год составляет _____ () рублей.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в срок **до 10 числа текущего месяца за текущий месяц**, путем перечисления на счет управления Федерального казначейства по Хабаровскому краю (*наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, его реквизиты*), банк получателя (*наименование банка, его реквизиты*), код платежа _____, назначение

платежа – доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (и далее в соответствии с бюджетным законодательством) (договор № ___ от ___).

3.3. Арендная плата начисляется с момента фактического предоставления земельного участка, указанного в акте приема-передачи земельного участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на р/с, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

3.4. Размер арендной платы подлежит перерасчету Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в случае корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год, изменения базовой ставки арендной платы, размера коэффициента, учитывающего вид и срок использования Участка Арендатором, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, влияющих на величину арендной платы или предусматривающих изменение порядка исчисления арендной платы. В этом случае внесение соответствующих изменений в договор не требуется.

3.5. Перерасчет арендной платы осуществляется с даты, с которой возникли основания для перерасчета, и является обязательным для оплаты Арендатором.

3.6. Сверка по платежам производится один раз в полугодие на 1 число, следующее за отчетным периодом по письменному заявлению Арендатора.

3.7. Порядок перечисления средств за аренду земельного участка определен в Приложении № 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.7.1. За период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г. арендную плату в сумме _____ рублей необходимо внести до _____ 20__ г. на р/с, указанный в п.3.2. настоящего Договора (сумма задатка в размере рублей учтена при расчете арендной платы за указанный период).

3.8. Способом обеспечения исполнения обязательства Арендатора по уплате арендной платы согласно ч.1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации **являются обеспечительный платеж либо банковская гарантия.**

3.8.1. Арендатор обязан в течение трех банковских дней с момента заключения настоящего Договора **перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 3.2., денежную сумму, являющуюся обеспечительным платежом равным четырехкратному размеру ежемесячной арендной платы, установленной п. 3.7. Договора (назначение платежа указать как «Обеспечительный платеж по договору аренды земельного участка (№, дата договора)», либо в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора со стороны Арендодателя предоставить безотзывную банковскую гарантию, выданную**

на срок действия заключаемого договора аренды и на сумму не менее четырехкратному размеру ежемесячной арендной платы, установленной п. 3.7. Договора.

3.8.2. Арендодатель вправе в случае неисполнения Арендатором обязательства по оплате арендной платы, установленного настоящим Договором, осуществить удержание из суммы обеспечительного платежа в размере равном задолженности по арендной плате, либо предъявить требование об уплате арендной платы к банку, иному кредитному учреждению или страховой организации, выдавшей банковскую гарантию.

3.8.3. Арендатор в случае нарушения срока внесения ежемесячного платежа по арендной плате, установленного Договором, обязан в течение пяти банковских дней с первого дня просрочки оплаты арендной платы перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 3.2., денежную сумму, являющуюся обеспечительным платежом равным (однократному или более) размеру ежемесячной арендной платы, установленной п. 3.7. Договора. Назначение платежа указать как «Обеспечительный платеж по договору аренды земельного участка (№, дата договора)».

Обеспечительный платеж подлежит перечислению Арендодателю в каждом случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного в п.3.2. Договора. Внесение обеспечительного платежа не освобождает Арендатора от выполнения обязанности по оплате ежемесячного платежа по арендной плате.

В случае нарушения срока внесения ежемесячного платежа по арендной плате при наличии банковской гарантии, Арендатор обязан предоставить новую банковскую гарантию, если иное не предусмотрено условиями ранее выданной банковской гарантии.

3.8.4. Обеспечительный платеж возвращается при надлежащем исполнении Арендатором условий Договора в случае:

- а) прекращения Договора в связи с истечением его срока;
- б) досрочного расторжения Договора по соглашению сторон.

Арендодатель возвращает Арендатору сумму переплаты по арендным платежам путем перечисления на расчетный счет Арендатора в течение 5 (пяти) банковских дней со дня принятия решения о возврате.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок пять дней с момента подписания настоящего договора.

4.2.3. Письменно, не позднее, чем за 10 дней, уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных договором.

4.3.2. Самостоятельно определять способ обеспечения обязательства по оплате арендной платы, предусмотренный п. 3.8 Договора.

4.3.3. Обращаться к Арендодателю за получением информации об изменении базовой ставки арендной платы в случаях предусмотренных пунктом 3.4 настоящего договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, а также видом разрешенного использования.

4.4.3. Оплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

4.4.6. В течение (*срок*) после подписания Договора и изменений или дополнений к нему обеспечить его (их) государственную регистрацию.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении, с соблюдением требования установленного п. 4.4.13. Договора.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать правила противопожарной безопасности, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) и иных реквизитов. При не уведомлении Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) и иных реквизитов, направленная

корреспонденция по местонахождению (месту жительства) Арендатора, указанные в Договоре считается направленной надлежащим образом. Последствия неполучения такой корреспонденции являются риском Арендатора.

4.4.10. По истечении срока действия Договора, либо при досрочном его расторжении вернуть по акту приема-передачи Арендодателю Участок в качестве, не хуже первоначального.

4.4.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4.4.12. *Не сдавать Участок в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности), не распоряжаться и не обременять иным образом без письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных п.п.9, 9.1, 9.2 ст. 22 Земельного кодекса РФ.*

4.4.13. Представить Арендодателю письменный отчет об использовании Участка с приложением подтверждающих документов не позднее, чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора и в любое время по требованию Арендодателя.

4.4.14. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения разрешения на строительство, предоставить Арендодателю указанную копию разрешения на строительство.

4.4.15. При изменении базовой ставки арендной платы и опубликовании этой информации в средствах массовой информации Арендатор обязан самостоятельно пересчитывать величину арендной платы и производить оплату в соответствии с положением настоящего Договора.

4.4.16. Обеспечить беспрепятственный доступ в охранную зону линейного объекта его собственнику или представителям собственника (при их наличии на земельном участке).

4.5. Обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту (его наименование) и его береговой полосе (в случае предоставления земельного участка расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования)

4.6. Стороны обязаны обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории в отношении каждого предусмотренного мероприятия (при предоставлении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории).

4.7. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,03% от суммы подлежащего внесению платежа за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор аренды расторгается в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ) в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ по решению Арендодателя в следующих случаях:

6.1.1. Если Арендатор не использует Участок (в целом или частично) в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором.

6.1.2. Если Арендатор допустил нарушение установленного настоящим Договором срока внесения арендной платы более двух раз подряд в течение года независимо от величины задолженности.

6.1.3. Если Арендатор возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

6.1.4. При неустранении совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

6.1.5. При неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение 3 (трех) лет.

6.1.6. В связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

6.1.7. Если Арендатор не выполняет требования, предусмотренные ст. 42 Земельного кодекса РФ.

6.1.8. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.4. Договора.

6.1.9. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.8.1. Договора.

6.1.10. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.8.3. Договора.

6.1.11. В случае расторжения договора комплексного освоения территории или нарушения графиков комплексного освоения территории (в случае предоставления в аренду земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории или образованных из него земельных участков).

6.2. О расторжении договора в одностороннем порядке Арендодатель должен уведомить Арендатора. Данный договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента уведомления стороны.

6.3. В случае расторжения Договора по основаниям установленным настоящим Договором возмещение убытков, включая упущенную выгоду, Арендатору не возмещаются.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к ним возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранятся у Арендодателя, один у Арендатора, третий в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Акт приема-передачи – приложение № 1.

2. Порядок перечисления средств за аренду земельного участка – приложение № 2.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

ДОГОВОР № _____
о комплексном освоении территории

(название населенного пункта) « ____ » _____ 20__ г.

На основании протокола о результатах аукциона № _____ от _____ 20__ г. на право заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (*наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления*) в лице (*Ф.И.О. должностного лица, его должность*), действующего на основании (*положения, доверенности, устава и т.п.*) именуемое в дальнейшем «**Сторона -1**», и (*наименование юридического лица*) в лице (*Ф.И.О. должностного лица, его должность*), действующего на основании (*положения, доверенности, устава и т.п.*) именуемый в дальнейшем «**Сторона -2**», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона -1 предоставляет, а Сторона-2 принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель категории – (*название категории земель*) с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м. для комплексного освоения территории (далее - Участок).

Местоположение Участка: (*в соответствии с кадастровым паспортом*)

1.2. На участке имеются: _____
(объекты имущества и их характеристики)

1.3. Сторона -1 гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Участок свободен от прав третьих лиц.

1.4. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка.

1.5. Сторона -1 не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Стороной-2 во время осмотра Участка при его передаче.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора устанавливается по « ____ » _____ 20__ г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона -1 имеет право:

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Стороны- 2, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.Сторона -1 обязана:

3.2.1. *Выполнять в полном объеме все условия Договора.*

3.2.2. *Передать Стороне -2 Участок по акту приема - передачи в срок пять дней с момента подписания настоящего договора.*

3.2.3. **В течение _____ рассмотреть и утвердить проект планировки и проект межевания территории.**

3.2.4. **В соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (название населенного пункта) обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры за границами Участка, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границе Участка к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на Участке в срок (определенной вышеназванными программами или до «__» _____ 20 г. и т.п.).**

3.3.Сторона - 2 имеет право:

3.3.1.1. **Самостоятельно выбрать способы и размер обеспечения обязательств, вытекающих из договора.**

3.3.1.2. *Обращаться к Стороне- 1 за получением информации, необходимой для выполнения Стороной - 2 условий настоящего Договора.*

3.4.Сторона - 2 обязана:

3.4.1. *Выполнять в полном объеме все условия Договора:*

3.4.1.1. **В срок до _____ подготовить и передать Стороне-1 на рассмотрение и утверждение проект планировки и проект межевания территории.**

3.4.1.2. **В срок до _____ осуществить образование земельных участков из Участка в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания.**

3.4.1.3. **В срок до _____ осуществить на Участке в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории или на земельных участках, образованных из него мероприятия по благоустройству в том числе озеленению территории.**

3.4.1.4. **В срок до _____ передать (безвозмездно или на возмездной основе) в государственную собственность (наименование субъекта РФ) или муниципальную собственность (наименование муниципального образования), построенные за счет средств Стороны - 1 следующие объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры (перечень данных объектов).**

3.4.1.5. **В срок до _____ в соответствии с утвержденным проектом планировки территории осуществить строитель-**

ство следующих объектов капитального строительства, не указанных в графике осуществления мероприятий по освоению территории, являющиеся неотъемлемым приложением к настоящему Договору (перечень данных объектов).

3.4.2. После утверждения документации по планировке территории представить в (наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) один экземпляр утвержденной документации по планировке территории в полном объеме на бумажном носителе, в том числе электронную версию.

3.4.3. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, видом разрешенного использования и градостроительными требованиями по комплексному освоению территории.

3.4.4. Обеспечивать Стороне-1 (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

3.4.5. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

3.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать правила противопожарной безопасности.

3.4.7. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

В целях комплексного освоения территории Стороны обязуются

4.1. В срок до _____ в соответствии с утвержденным проектом планировки территории осуществить на Участке в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории или на земельных участках, образованных из него строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

4.2. В течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, содержащему график осуществления мероприятий по освоению территории, в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

4.3. Обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с графиком осуществления мероприятий, указанном в пункте 4.2 настоящего Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность,

предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме.

6.2. Порядок расторжения настоящего Договора по требованию одной из сторон определяется действующим законодательством.

6.3. Досрочное расторжение Договора по инициативе Стороны-1, может быть только при выполнении всех условий аукциона по комплексному освоению с соглашения Стороны -2.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Стороны -1, другой у Стороны-2.

8.2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Акт приема-передачи – приложение № 1.
2. Копия кадастрового паспорта – приложение № 2.
3. График осуществления мероприятий по освоению территории - приложение 3.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1

Сторона-2

Жирным шрифтом выделены обязательные условия договора, жирным курсивом - дополнительные условия договора по соглашению сторон, простым курсивом – иные условия договора.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА
на право заключения договора о развитии застроенной территории

« ___ » _____ 20 г. (населенный пункт)

1. Уполномоченным органом на принятие решения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории является ___ (наименование органа местного самоуправления, его местонахождение, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона).

2. Организатором проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории является (наименование организации, ее местонахождение, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона).

3. Официальный сайт для размещения извещения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории - (название сайта).

4. Аукцион состоится в « час.» «мин» « ___ » _____ 20 г. по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис _____ в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ.

Аукцион является открытым по составу и форме подачи заявок

5. Форма заявки и перечень прилагаемых к ней документов на участие в аукционе прилагается к настоящему извещению.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявки на участие в аукционе могут быть поданы

а) лично по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис _____ с (9-00 до 17-00) с даты опубликования данного извещения до (за 5 дней до проведения аукциона)

б) посредством почтовой связи по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, с даты опубликования данного извещения до (за 5 дней до проведения аукциона)

в) в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Аукцион проводится на основании (реквизиты решения ОМС о развитии застроенной территории).

7. Развитие застроенной территории осуществляется в границах (опи- сание местонахождения элемента планировочной структуры (квар- тала, микрорайона) или части элемента планировочной структуры или в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей).

Площадь застроенной территории _____ кв. м.

Дата и время осмотра территории на местности « ___ » _____ 20 г. в «час» «мин.». Запись на осмотр по телефону

8. Заявитель, письменно уведомив организатора аукциона, вправе
а) отозвать поданную им заявку в срок (___ дней до даты проведения аукциона)

б) внести изменения в поданную им заявку (____ дней до начала проведения аукциона)

9. На застроенной территории находятся:

а) перечень земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, кому и на каком праве они предоставлены;

б) перечень объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, кому и на каком праве они предоставлены.

10. Наименование градостроительного регламента, установленного для земельных участков, расположенных в пределах застроенной территории

11. Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования *(при их отсутствии - утвержденные органом местного самоуправления расчетные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры)*

12. Предметом аукциона является цена права на заключение договора о развитии застроенной территории.

Начальная цена предмета аукциона _____ (цифрами и прописью) рублей *(рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства края от 10 мая 2011 г. №135-пр).*

Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену за право заключения договора о развитии застроенной территории

13. «Шаг аукциона _____ (цифрами и прописью) рублей (от 1% до 5% от начальной цены предмета аукциона).

14. Размер задатка составляет _____ (цифрами и прописью) рублей.

Задаток вносится (банковские реквизиты расчетного счета).

15. На застроенной территории находятся *(перечень адресов зданий, сооружений, подлежащих сносу и реконструкции)*

16. Лицо, с которым *(наименование ОМС)* будет подписан договор о развитии застроенной территории, обязано:

16.1. В срок до _____ подготовить и передать *(наименование ОМС)* на рассмотрение и утверждение проект планировки и проект межевания территории в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом, **региональными** и местными нормативами градостроительного проектирования *(при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры)*

16.2. В срок до _____ создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

16.3. В срок до _____ уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 16.2. настоящего извещения.

16.4. В срок до _____ в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории осуществить строительство на застроенной территории.

16.5. *В срок до _____ осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения застроенной территории.*

16.6. *В срок до _____ безвозмездно (возмездно) по окончании строительства объектов, указанных в пункте 16.5 настоящего извещения передать в муниципальную собственность.*

16.7. *В качестве обеспечения исполнения настоящего Договора (способы и размер обеспечения исполнения договора).*

17. (Наименование ОМС) обязано

17.1. В течение _____ рассмотреть и утвердить проект планировки и проект межевания застроенной территории в соответствии с градостроительным регламентом, **региональными** и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

17.2. В срок до _____ принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

17.3.а) В срок после выполнения Лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.2 - 3.4.4 проекта договора о развитии застроенной территории, прилагаемого к настоящему извещению о проведении аукциона, предоставить для строительства данному Лицу земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам по его желанию в собственность бесплатно или без проведения торгов в аренду с размером арендной платы за один квадратный метр равной ставке земельного налога.

б) По мере выполнения Стороной -1, обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.2 - 3.4.4 прилагаемого к извещению проекта Договора предоставить Стороне -1 без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

17.4. В срок до обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (наименование поселения) строительство и (или) реконструкцию за границами территории в отношении которой заключен настоящий Договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для подключения (технологического присоединения) на границах территории к объектам коммунальной инфраструктуры, построенных в пределах территории.

18. Срок заключения договора о развитии застроенной территории

19. Организатор аукциона (наименование юридического лица) вправе отказаться от проведения аукциона в порядке и сроки, установленном земельным законодательством.

20. Организатор аукциона возвращает внесенные заявителями задатки:

- лицам, не допущенным к участию в аукционе - в течении 5 рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе;

- лицам, отозвавшим заявку - в течение 5 рабочих дней со дня регистрации заявки;

- лицам, не признанным победителем аукциона - в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

21. Победителю аукциона или иному лицу, с которым заключается договор о развитии застроенной территории задаток засчитывается в счет платы за право заключения договора о развитии застроенной территории.

Победителю аукциона, уклонившемуся от заключения договора о развитии застроенной территории задаток не возвращается.

При этом (*наименование ОМС*) вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных победителем аукциона от заключения договора о развитии застроенной территории.

22. Аукцион признается несостоявшимся если в аукционе участвовали менее двух участников или после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

23. Договор о развитии застроенной территории подписывается:

- с победителем аукциона по цене, предложенной победителем аукциона;

- с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона в случае если на участие в аукционе была подана одна заявка или только один из заявителей признан участником аукциона;

- в случае, если победитель аукциона отказался от заключения договора о развитии застроенной территории - с лицом, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона по цене, предложенной этим участником аукциона.

Изменение условий договора о развитии застроенной территории по соглашению сторон или по требованию одной из сторон не допускается.

До заключения договора о развитии застроенной территории, лицо с которым заключается данный договор, должно представить в (*наименование ОМС*) соглашение об обеспечении исполнения договора (*если представление такого обеспечения является существенным условием договора*).

Приложения:

1. Форма заявки на участие в аукционе и перечень прилагаемых к ней документов.

2. Проект договора о развитии застроенной территории.

Курсивом отражены дополнительные существенные условия договора о развитии застроенной территории.

ПРОТОКОЛ №
рассмотрения заявок на участие в аукционе
на право заключения договора о развитии застроенной территории

« ___ » _____ 20 г. (населенный пункт)

1. Сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона

Допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона:

1.1. Ф.И.О. гражданина, реквизиты документов, удостоверяющих его личность, дата рождения, место регистрации (жительства);

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Задаток на участие в аукционе внесен в размере _____
(цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

1.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Задаток на участие в аукционе внесен в размере _____
(цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

2. Сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе

Не допущены к участию в аукционе:

2.1. Ф.И.О. гражданина, реквизиты документов, удостоверяющих его личность, дата рождения, место регистрации (жительства);

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Задаток на участие в аукционе внесен в размере _____
(цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

Основания отказа в допуске к участию в аукционе - одна из причин, определенная п. 27 ст. 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

2.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Задаток на участие в аукционе внесен в размере _____
(цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

Основания отказа в допуске к участию в аукционе - одна из причин, определенная п. 27 ст. 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

Председатель комиссии

Члены комиссии

ПРОТОКОЛ АУКЦИОНА №
на право заключения договора о развитии застроенной территории

« ___ » _____ 20 г. (населенный пункт)

1. Сведения о месте, дате и времени проведения аукциона.

Аукцион состоялся в « час.» «мин» « ___ » _____ 20 г. по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис _____

2. Сведения о предмете аукциона

Предмет аукциона - право на заключение договора о развитии застроенной территории

Местоположение территории - (описание местонахождения элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или части элемента планировочной структуры или в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей)

3. Сведения об участниках аукциона

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от « ___ » _____ 20 г. № допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона:

3.1. Ф.И.О. гражданина, реквизиты документов, удостоверяющих его личность, дата рождения, место регистрации (жительства);

3.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

4. Сведения о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона

4.1. Начальная цена предмета аукциона _____ (цифрами и прописью) рублей

4.2. Последнее предложение о цене предмета аукциона

_____ (цифрами и прописью) рублей.

4.3. Предпоследнее предложение о цене предмета аукциона _____ (цифрами и прописью) рублей.

5. Сведения о победителе аукциона и лице, который сделало предпоследнее предложение о цене предмета аукциона

5.1. Победителем аукциона признан:

а) Ф.И.О. гражданина, место регистрации (жительства);

б). Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица.

5.2. Лицом, которое сделало предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, является:

а) Ф.И.О. гражданина, место регистрации (жительства);

б). Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Победитель аукциона _____ (Ф.И.О).

ИТОГО «за» _____», против «_____», воздержались «_____».

Аукционист _____ (Ф.И.О.)

ДОГОВОР № _____
о развитии застроенной территории

(населенный пункт)

« ____ » _____ 20__ г.

На основании протокола о результатах аукциона № _____ от _____ 20__ г. на право заключение договора о развитии застроенной территории (наименование органа местного самоуправления) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п.) именуемое в дальнейшем «**Сторона -1**», и (наименование юридического лица) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п.) именуемый в дальнейшем «**Сторона -2**», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона -2 обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с настоящим договором в пределах территории, указанной в п.1.2. настоящего Договора, а Сторона -1 обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств Стороной -2

1.2. Местоположение территории: _____

1.3. Площадь территории _____ кв. м

1.4. На территории имеются:

а) перечень с указанием адресов многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

б) перечень с указанием многоквартирных домов, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

в) перечень с указанием наименований и адресов иных объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

1.5. Цена права на заключение договора о развитии застроенной территории рублях

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора устанавливается по « ____ » _____ 20__ г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона -1 имеет право:

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию с целью ее осмо-

тра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Стороной -1 обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4, 3.4.8 настоящего Договора

- неисполнения Стороной -2 или новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.6, 3.4.7, 3.4.8 настоящего Договора;

- в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

3.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2. Сторона -1 обязана:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.2. В течение _____ рассмотреть и утвердить проект планировки и проект межевания застроенной территории в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры)

3.2.3. В срок до _____ принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

3.2.4. а) В срок после выполнения Стороной -1, обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.2 - 3.4.4 настоящего Договора предоставить Стороне -1 без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

б) По мере выполнения Стороной-1, обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.2-3.4.4 настоящего Договора предоставить Стороне-1 без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

3.2.5. В срок до обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры

(наименование поселения) строительство и (или) реконструкцию за границами территории в отношении которой заключен настоящий Договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для подключения (технологического присоединения) на границах территории к объектам коммунальной инфраструктуры, построенных в пределах территории.

3.2.6. Принять участие в развитии застроенной территории (условия, объем сроки мероприятий по участию органам местного самоуправления в развитии застроенной территории);

3.3.Сторона - 2 имеет право:

3.3.1. Обращаться к Стороне - 1 за получением информации, необходимой для выполнения Стороной - 2 условий настоящего Договора.

3.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Стороной - 1 обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4., 3.2.5 настоящего Договора;

- в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

3.4.Сторона - 2 обязана:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора:

3.4.2. В срок до _____ подготовить и передать Стороне -1 на рассмотрение и утверждение проект планировки и проект межевания территории в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры)

3.4.3. В срок до _____ создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии

3.4.4. В срок до _____уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственностью

сти, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 3.4.3. настоящего Договора.

3.4.5. В срок до _____ в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории осуществить строительство на застроенной территории

3.4.6. *В срок до _____ осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории.*

3.4.7. *В срок до _____ безвозмездно (возмездно) по окончании строительства объектов, указанных в пункте 3.4.6 настоящего Договора а передать в муниципальную собственность.*

3.4.8. *В качестве обеспечения исполнения настоящего Договора (способы и размер обеспечения исполнения договора).*

3.4.9. В срок до _____ осуществить образование земельных участков на территории в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания.

3.4.10. В срок до _____ осуществить на территории в отношении которой заключен договор о развитии территории или на земельных участках, образованных из нее мероприятия по благоустройству в том числе озеленению территории.

3.4.11. После утверждения документации по планировке территории представить в (наименование органа местного самоуправления) один экземпляр утвержденной документации по планировке территории в полном объеме на бумажном носителе, в том числе электронную версию.

3.4.12. Использовать территорию в отношении которой заключен договор о развитии территории в соответствии с целями, определенными настоящим Договором, видами разрешенного использования и градостроительными требованиями по освоению территории.

3.4.13. Обеспечивать Стороне-1 (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

3.4.14. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

3.4.15. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на территории, в отношении которой заключен договор о развитии территории и прилегающих к ней участках, соблюдать правила противопожарной безопасности.

3.4.16. Не осуществлять на территории, в отношении которой заключен договор о развитии территории работы без разрешения соот-

ветствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме.

5.2. Сторона-1 вправе отказаться от исполнения договора в случае:

5.2.1. Неисполнения Стороной -2 обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.2 - 3.4.4, 3.4.8 настоящего Договора

5.2.2 Неисполнения Стороной -2 или новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных пунктом 3.4.5 - 3.4.7 настоящего Договора (*если такие обязательства предусмотрены договором*)

5.2.3. В иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

5.3. Сторона -2 вправе отказаться от исполнения договора в случае:

5.3.1. Неисполнения Стороной-1 обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.2 - 3.2.4, 3.2.6 настоящего Договора (если такие обязательства предусмотрены договором)

5.3.2. В иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

6. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. При осуществлении оборота предоставленных Стороне -2 земельных участков, образованных на территории в соответствии с утвержденным проектом межевания, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных пунктом 3.4.6 настоящего Договора и иных существенных условий настоящего Договора, которые подлежат выполнению после предоставления указанных земельных участков.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.4.6 настоящего Договора и иных существенных условий Договора, которые и подлежат выполнению после предоставления земельных участков, образованных на данной территории в соответствии с утвержденным проектом межевания, права на соответствующие земельные участки могут быть прекращены в соот-

ветствии с земельным законодательством и гражданским законодательством.

8.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Стороны -1, другой у Стороны-2.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона -1

Сторона-2

Жирным шрифтом указаны обязательные существенные условия договора, жирным курсивом - дополнительные существенные условия договора.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА

- а) на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса
в) на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

« ___ » _____ 20 г.

(населенный пункт)

1. Предметом аукциона является цена одного квадратного метра общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки (объектов индивидуального жилищного строительства), которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) подлежат продаже или передаче по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, гражданам имеющим право на приобретение такого жилья и (или) по государственным и (или) муниципальным контактам.

2. Кадастровый номер земельного участка - _____, площадь _____ кв. м, категория земель _____.

Границы земельного участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от « ___ » _____ 20 г. № _____.

Местоположение - земельный участок находится *(далее в соответствии с кадастровым паспортом)*

Разрешенное использование земельного участка _____

Фактическое состояние земельного участка (свободен от застройки или на участке находятся какие-либо объекты).

Дата и время осмотра земельного участка на местности « ___ » _____ 20 г. в «час» «ми.». Запись на осмотр по телефону _____

3. Уполномоченным на принятие решения о проведении аукциона органом является _____ *(наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления).*

Основание проведения аукциона - *(наименование правового акта, его реквизиты).*

4. Организатором проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) (далее аукциона) является *(наименование организации, органа государственной власти или органа местного самоуправления).*

5. Аукцион состоится в « час.» «мин» « ___ » _____ 20 г. по адресу г. _____, ул. _____, Д. _____, офис _____ в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ путем снижения начальной цены предмета аукциона.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наименьшую цену предмета аукциона.

6. Минимальное количество жилых помещений, соответствующих отнесению к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса), право на заключение которых является предметом аукциона _____ шт.

Минимальная общая площадь таких жилых помещений _____ кв. м.

(исключение - все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором.

7. Начальная цена предмета аукциона _____ рублей. *(не более 80% рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади таких помещений, определенной не ранее чем за тридцать дней до даты опубликования извещения о проведении аукциона или максимальной цены жилья экономического класса, установленной Правительством РФ в расчете на один квадратный метр, если она установлена на дату принятия решения о проведении аукциона).*

8. «Шаг аукциона» _____ (цифрами и прописью) рублей *(не более 3% от начальной цены предмета аукциона)*

9. Способ и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса _____

10. Форма заявки и перечень прилагаемых к ней документов на участие в аукционе прилагается к настоящему извещению.

Заявки на участие в аукционе могут быть поданы

а) лично по адресу г. _____, ул. _____, Д. _____, офис _____ с (9-00 до 17-00) с даты опубликования данного извещения до *(за 5 дней до проведения аукциона)*

б) посредством почтовой связи по адресу г. _____, ул. _____, Д. _____, с даты опубликования данного извещения до *(за 5 дней до проведения аукциона)*

в) в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» *(после утверждения Правительством РФ порядка и способа подачи).*

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до окончания установленного срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

11. В качестве обеспечения заявки на участие в аукционе участник аукциона вносит денежные средства в размере _____ (цифрами и прописью) рублей организатору аукциона на расчетный счет (банковские реквизиты). (данный пункт включается в извещении о проведении аукциона если требование об обеспечении заявки предусмотрено решением о проведении аукциона).

12. К участию в аукционе допускаются юридические лица, соответствующие следующим обязательным требованиям, установленным статьей 46.8 Градостроительного кодекса РФ, в том числе:

12.1. Осуществление юридическим лицом деятельности в качестве застройщика не менее три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, предусмотренный настоящим извещением о проведении аукциона.

12.2. Наличие у юридического лица свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса), право на заключение которых является предметом настоящего аукциона.

12.3. Непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока (о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе).

12.4. Отсутствие в Реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и Реестре недобросовестных застройщиков ведение которых осуществляется в соответствии с федеральными законами.

12.5. Соблюдение юридическим лицом нормативов финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством РФ в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.6. Отсутствие у юридического лица недоимки по налогам и сбора,

задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит, которые реструктурированы, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период.

12.7. Отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

Юридические лица, выступающее стороной договора простого товарищества, допускаются к участию в аукционе при соблюдении следующих обязательных требований

- в части требований, предусмотренных пунктами 12.1 и 12.2 настоящего извещения, применяются в совокупности в отношении лиц являющихся сторонами договора простого товарищества, при этом каждое лицо, являющееся стороной такого договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме

- требования, предусмотренные пунктами 5.3 - 5.8 настоящего извещения применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

13. Размер арендной платы за земельный участок _____ рублей в год (*равен земельному налогу*).

14. Сведения о наличии ограничений (обременений), установленных в отношении Участка (*есть или нет, если есть то какие, кем и когда установлены*).

15. Технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на Участке к сетям инженерно-технического обеспечения (*для каждого вида*) на дату опубликования настоящего извещения:

- предельная свободная мощность существующих сетей;
- максимальная нагрузка;
- сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- сроки действия технических условий.

Плата за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспе-

чения на дату опубликования настоящего извещения (если предметом аукциона является право на заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса).

16. Примерный перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства, которые будут построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса, к сетям инженерно-технического обеспечения с указанием примерных затрат и источников финансирования этих затрат (если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса).

17. Сведения об исполнительных органах государственной власти (органах местного самоуправления) и о юридических лицах на которые возлагаются отдельные права и обязанности, по договору освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса), заключенному по результатам настоящего аукциона _____

18. (Наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления) вправе принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее чем за 15 дней до дня проведения аукциона.

19. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) заключается:

19.1. С победителем аукциона, не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее тридцати дней со дня его размещения.

19.2. При признании аукциона несостоявшимся:

- с лицом подавшим единственную заявку на участие в аукционе при условии соответствия его требованиям, указанным в настоящем извещении о проведении аукциона, не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», и не позднее тридцати дней со дня его размещения;

- с лицом, признанным единственным участником аукциона в связи с отказом в допуске других участников аукциона при условии соответствия его требованиям, указанным в настоящем извещении о проведении аукциона, не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее тридцати дней со дня его размещения;

- с лицом, признанным единственным участником аукциона в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более низкую цену предме-

та аукциона, при условии соответствия его требованиям, указанным в настоящем извещении о проведении аукциона, не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее тридцати дней со дня его размещения.

19.3. С лицом, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, если победитель аукциона отказался от заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса), не ранее чем через тридцать дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет».

20. Одновременно с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) заключается договор аренды земельного участка.

21. До заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) лица, указанные в пункте 19 настоящего извещения о проведении аукциона должны предоставить обеспечение исполнения данного договора.

22. Изменение условий договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса), прилагаемых к настоящему извещению о проведении аукциона по соглашению Сторон или по требованию одной из Сторон не допускается.

23. Денежные средства, поступившие организатору аукциона в качестве обеспечения заявок возвращаются:

- заявителю, не допущенному к участию в аукционе в течение пяти рабочих дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок;

- заявителю, отозвавшему свою заявку в течении пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки;

- заявителям в течении пяти рабочих дней со дня принятия исполнителем органом государственной власти (органом местного самоуправления) решения об отказе в проведении аукциона;

- участникам аукциона, не победившим в нем, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;

- победителю аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) и договора аренды соответствующего земельного участка;

- лицам, подавшим единственную заявку на участие в аукционе,

единственному лицу, признанному участником аукциона, лицам, не присутствовавшим на аукционе и имеющим право на заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) в течение пяти рабочих дней со дня признания аукциона не состоявшимся.

24. Победителю аукциона, уклонившемуся от заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) и договора аренды соответствующего земельного участка, денежные средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе не возвращаются.

25. (Наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса).

Приложения

1. Форма заявки на участие в аукционе и перечень прилагаемых к ней документов.

2. Проект договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса)

3. Проект договора аренды земельного участка, предоставляемого для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса).

4. Проект договора подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса)

В проекте извещения подчеркнутым курсивом обозначены требования, которые прямо не предусмотрены пунктом 8 статьи 46.7 Градостроительного кодекса РФ, но исходя из практики работы и учитывая, что данные требования предусмотрены другими нормами закона, их целесообразно указать в извещении о проведении аукциона.

ПРОТОКОЛ №

- рассмотрения заявок на участие в аукционе
- а) на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса
 - б) на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

« ___ » _____ 20 г. (населенный пункт)

1. Сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона

Допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона:

1.1. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Денежные средства в качестве обеспечения заявки внесены в размере _____ (цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

1.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Денежные средства в качестве обеспечения заявки внесены в размере _____ (цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

2. Сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе

Не допущены к участию в аукционе:

2.1. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Денежные средства в качестве обеспечения заявки внесены в размере _____ (цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г. платежным поручением № _____.

Основания отказа в допуске к участию в аукционе - одна из причин, определенная п. 17 ст.46.7 Градостроительного кодекса РФ.

2.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

Дата подачи заявки « ___ » _____ 20 г.

Денежные средства в качестве обеспечения заявки внесены в размере _____ (цифрами и прописью) рублей « ___ » _____ 20 г.

платежным поручением №_____.

Основания отказа в допуске к участию в аукционе - одна из причин, определенная п. 17 ст. 46.7 Градостроительного кодекса РФ.

Председатель комиссии

Члены комиссии

ПРОТОКОЛ АУКЦИОНА №

- а) на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса
б) на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

«___» _____ 20 г. (населенный пункт)

1. Сведения о месте, дате и времени проведения аукциона.

Аукцион состоялся в « час.» «мин» «___» _____ 20 г. по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис _____

2. Сведения о предмете аукциона

Предметом аукциона является цена одного квадратного метра общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки (объектов индивидуального жилищного строительства), которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса) подлежат продаже или передаче по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, гражданам имеющим право на приобретение такого жилья и (или) по государственным и (или) муниципальным контактам.

Кадастровый номер земельного участка - _____, площадь _____ кв. м, категория земель _____.

Границы земельного участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от «___» _____ 20 г. № _____.

Местоположение - земельный участок находится (далее в соответствии с кадастровым паспортом)

Разрешенное использование земельного участка _____

3. Сведения об участниках аукциона

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от «___» _____ 20 г. № допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона:

3.1. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

3.2. Наименование юридического лица, местонахождение юридического лица, регистрационный номер государственной регистрации в ЕГРЮЛ, идентификационный номер налогоплательщика.

4. Сведения о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона

4.1. Предмет аукциона (начальная цена одного квадратного метра общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки (объектов индивидуального жилищного строительства) _____ (цифрами и прописью) рублей.

4.2. Последнее предложение о цене предмета аукциона _____ рублей.

(цифрами и прописью)

4.3. Предпоследнее предложение о цене предмета аукциона _____ рублей.

(цифрами и прописью)

5. Сведения о победителе аукциона и лице, которое сделало предпоследнее предложение о цене предмета аукциона

5.1. Победителем аукциона признан (наименование юридического лица, местонахождение юридического лица).

5.2. Лицом, которое сделало предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, является (наименование юридического лица, местонахождение юридического лица).

Председатель комиссии

Члены комиссии

Победитель аукциона _____ (Ф.И.О).

ИТОГО «за» _____», против «_____», воздержались «_____».

Аукционист _____ (Ф.И.О.)

ДОГОВОР № _____
об освоении территории в целях строительства жилья
экономического класса

(название населенного пункта)

« ____ » _____ 20__ г.

На основании протокола о результатах аукциона № _____ от _____ 20__ г. на право заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (*наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления*) в лице (*Ф.И.О. должностного лица, его должность*), действующего на основании (*положения, доверенности, устава и т.п.*) именуемое в дальнейшем «*Сторона -1*», и (*наименование юридического лица*) в лице (*Ф.И.О. должностного лица, его должность*), действующего на основании (*положения, доверенности, устава и т.п.*) именуемый в дальнейшем «*Сторона -2*», совместно именуемые «*Стороны*», заключили настоящий договор (далее - «*Договор*») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона -1 предоставляет, а Сторона-2 принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель категории – (*название категории земель*) с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м. для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (далее - Участок).

Местоположение Участка: (*в соответствии с кадастровым паспортом*)

1.2. На участке имеются: _____
(объекты имущества и их характеристики)

1.3. Сторона -1 гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Участок свободен от прав третьих лиц.

1.4. Максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса - рублей.

1.5. Максимальная доля общей площади нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - % (кв. м.) (*если договором предусмотрено строительство многоквартирного дома*).

1.6. Минимальное количество и (или) минимальная общая площадь жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса - ____%. (*при заключении договора об освоении территории в целях строительства многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, в которых минимальный объем жилых помещений соответствует условиям жилья экономического класса*).

1.7. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка.

1.8. Сторона -1 не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Стороной-2 во время осмотра Участка при его передаче.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора устанавливается по «___» _____ 20__ г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона -1 имеет право:

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Стороны- 2, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2. Сторона -1 обязана:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.3. В срок, установленный пунктом 3.4.1.1. настоящего Договора обеспечить своими силами и за свой счет или с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения), построенного в соответствии с данным Договором объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.2.4. В течение трех рабочих дней со дня получения от Стороны-1 информации, указанной в пункте 3.4.3. настоящего Договора обеспечить размещение данной информации, в том числе договоров купли-продажи жилья экономического класса и договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса на официальном сайте Хабаровского края в сети «Интернет» и на официальном сайте городского округа (поселения) в сети «Интернет» (при его наличии) по месту расположения Участка.

3.2.5. В качестве обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора осуществить (способы и размер обязательств).

3.2.6. В срок до _____ оказать Стороне-1 государственную (муниципальную поддержку) строительства жилья экономического класса в рамках настоящего Договора в соответствии (наименование федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации законов Хабаровского края, иных нормативных правовых актов Хабаровского края, правовых актов органов местного самоуправления) в виде _____ в размере _____.

3.3.Сторона - 2 имеет право:

3.3.1.По истечении срока, указанного в пункте 3.4.1.2 настоящего договора на распоряжение жилыми помещениями, указанными в пункте 3.4.1.1 настоящего Договора без ограничений, установленных настоящим договором.

3.3.2. Передать права и обязанности по настоящему Договору лицу, соответствующему, требованиям, установленным статьей 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации при наличии согласия в письменной форме Стороны -1.

3.3.4. Обращаться к Стороне-1 за получением информации, необходимой для выполнения Стороной - 2 условий настоящего Договора.

3.4.Сторона - 2 обязана:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора:

3.4.1.1. В срок до _____ осуществить на Участке в отношении которого заключен договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса строительство многоквартирного жилого дома (жилого дома блокированной постройки в котором все жилые помещения (часть жилых помещений) относится к жилью экономического класса.

3.4.1.2. Заключить с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса:

- в период от дня размещения (*наименование органа государственной власти или местного самоуправления*) в порядке, установленном законодательством информации о привлечении денежных средств граждан на участие долевым строительстве жилья экономического класса до дня ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (жилого дома блокированной постройки в котором все жилые помещения (часть жилых помещений) относится к жилью экономического класса) договоры, договоры участия с долевым строительстве жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса;

- в течение шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (жилого дома блокированной постройки в котором все жилые помещения (часть жилых помещений) относится к жилью экономического класса) договоры, договоры купли-жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса.

3.4.1.3. В срок, указанный в пункте 3.4.1.1. настоящего Договора осуществить, предусмотренные данным Договором мероприятия по благоустройству Участка, в том числе его озеленение.

3.4.2. В качестве обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора осуществить (способы и размер обязательств).

3.4.3. По установленной форме передать Стороне -1:

3.4.3.1. Информацию о возможности у Стороны -2 привлечь денежные средства на основании договором участия в долевом строительстве жилья экономического класса и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по настоящему договору.

3.4.3.2. В течение трех рабочих дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию домов - информацию о вводе многоквартирных домов, домов блокированной застройки и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по настоящему Договору (не требуется, если в отношении всех жилых помещений, подлежащих продаже или передаче по максимальной цене одного квадратного метра жилья экономического класса заключены договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение такого жилья и (или) заключены государственные (муниципальные) контракты, указанные в пункте 4.1 настоящего Договора.

3.4.3.3. Проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса и сведения о жилых помещениях, являющихся предметом настоящего Договора.

3.4.3.4. Информацию о сроке заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса в соответствии с пунктом 3.4.1.2. настоящего Договора.

3.4.4. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, видом разрешенного использования и градостроительными требованиями по комплексному освоению территории.

3.4.5. Обеспечивать Стороне-1 (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

3.4.6. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

3.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать правила противопожарной безопасности.

3.4.8. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4.ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СТОРОН

В целях освоения территории для строительства жилья экономического класса Стороны обязуются

4.1. В сроки, указанные в пункте 3.4.1.2 заключить государственный (муниципальный) контракт на приобретение жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса.

4.2. Иные обязательства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме.

6.2. Порядок расторжения настоящего Договора по требованию одной из сторон определяется действующим законодательством.

6.3. Досрочное расторжение Договора по инициативе Стороны-1, может быть только при выполнении всех условий аукциона по комплексному освоению с соглашения Стороны -2.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Стороны -1, другой у Стороны-2.

8.2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Акт приема-передачи – приложение № 1.

2. Копия кадастрового паспорта – приложение № 2.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона -1

Сторона-2

Жирным курсивом отмечены пункты, которые могут быть включены в договор, подчеркнутым шрифтом обозначен пункт 3.2.5. в отношении которого из текста закона однозначно не следует, применим ли он к органу власти или нет.

ДОГОВОР № _____
о комплексном освоении территории в целях строительства
жилья экономического класса

(название населенного пункта) «___» _____ 20__ г.

На основании протокола о результатах аукциона № _____ от _____ 20__ г. на право заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (*наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления*) в лице (*Ф.И.О. должностного лица, его должность*), действующего на основании (*положения, доверенности, устава и т.п.*) именуемое в дальнейшем «*Сторона -1*», и (*наименование юридического лица*) в лице (*Ф.И.О. должностного лица, его должность*), действующего на основании (*положения, доверенности, устава и т.п.*) именуемый в дальнейшем «*Сторона -2*», совместно именуемые «*Стороны*», заключили настоящий договор (далее - «*Договор*») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона -1 предоставляет, а Сторона-2 принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель категории – (название категории земель) с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м. для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (далее - Участок).

Местоположение Участка: (в соответствии с кадастровым паспортом)

1.2. На участке имеются: _____
(объекты имущества и их характеристики)

1.3. Сторона -1 гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Участок свободен от прав третьих лиц.

1.4. Максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса - рублей.

1.5. Максимальная доля общей площади зданий (за исключением многоквартирных домов, жилых домов блокированной постройки, объектов индивидуального жилищного строительства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры) и нежилых помещений в многоквартирных домах (за исключением помещений общего пользования) к общей площади всех зданий, строительство которых предусматривается в границах Участка - %.

1.6. Минимальное количество и (или) минимальная общая площадь жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса - % (кв. м.) (если в условиях аукциона установлена минимальная площадь и (или) минимальное количество таких жилых помещений в многоквартир-

тирных домах, жилых домов блокированной постройки и (или) объектах индивидуального жилищного строительства).

1.7. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка.

1.8. Сторона -1 не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Стороной-2 во время осмотра Участка при его передаче.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора устанавливается по «___» _____ 20__ г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона -1 имеет право:

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Стороны- 2, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2. Сторона -1 обязана:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.2. Передать Стороне -2 Участок по акту приема - передачи в срок пять дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2.3. В течение _____ рассмотреть и утвердить проект планировки и проект межевания территории.

3.2.4. Предоставить в соответствии с земельным законодательством Стороне -1 в аренду без проведения торгов земельные участки, образованные из земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора и необходимые Стороне-1 для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.4. В течение трех рабочих дней со дня получения от Стороны -1 информации, указанной в пункте 3.4.3. настоящего Договора обеспечить размещение данной информации, в том числе договоров купли-продажи жилья экономического класса и договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса на официальном сайте Хабаровского края в сети «Интернет» и на официальном сайте городского округа (поселения) в сети «Интернет» (при его наличии) по месту расположения Участка.

3.2.5. В срок до _____ оказать Стороне-1 государственную (муниципальную поддержку) строительства жилья экономического класса в рамках настоящего Договора в соответствии (наименование федеральных законов, иных норматив-

ных правовых актов Российской Федерации законов Хабаровского края, иных нормативных правовых актов Хабаровского края, правовых актов органов местного самоуправления) в виде _____ в размере _____ .

3.2.6. В качестве обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора осуществить (способы и размер обязательств).

3.2.7. В соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (название населенного пункта) обеспечить строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры за границами Участка, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границе Участка к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на Участке в срок (определенной вышеназванными программами или до «__» _____ 20 г. и т.п.).

3.3. Сторона - 2 имеет право:

3.3.1. По истечении срока, указанного в пункте 3.4.1.5 настоящего Договора на распоряжение жилыми помещениями, указанными в пункте 3.4.1.3 настоящего Договора без ограничений, установленных настоящим договором.

3.3.2. Обратиться без доверенности с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности земельных участков, образованных из земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.3.3. Передать права и обязанности по настоящему Договору лицу, соответствующему, требованиям, установленным статьей 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации при наличии согласия в письменной форме Стороны -1.

3.3.4. Обращаться к Стороне- 1 за получением информации, необходимой для выполнения Стороной - 2 условий . настоящего Договора.

3.4. Сторона - 2 обязана:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора:

3.4.1.1. В срок до _____ подготовить и передать Стороне -1 на рассмотрение и утверждение проект планировки и проект межевания территории.

3.4.1.2. В срок до _____ осуществить образование земельных участков из Участка в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в соответствии с утвержденным проектом межевания и постановку их на государственный кадастровый учет.

3.4.1.3. В срок до _____ обеспечить строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства (в случае, если все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного

строительства, либо их минимальный объем соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежит передаче или продаже по договорам в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение такого жилья).

3.4.1.4. В срок до _____ в соответствии с проектом планировки территории обеспечить строительство иных, не указанных в пункте 3.4.1.3 и пункте 4.2 настоящего Договора объектов.

3.4.1.5. Заключить с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса:

- в период от дня размещения *(наименование органа государственной власти или местного самоуправления)* в порядке, установленном законодательством информации о привлечении денежных средств граждан на участие в долевом строительстве жилья экономического класса до дня ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (жилого дома блокированной постройки, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, в котором все жилые помещения (часть жилых помещений) относится к жилью экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса;

- в течении шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (жилого дома блокированной постройки), в том числе объектов индивидуального жилищного строительства в котором все жилые помещения (часть жилых помещений) относится к жилью экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса.

3.4.1.6. В срок до _____ передать (безвозмездно или на возмездной основе):

- в государственную собственность (наименование субъекта РФ) или муниципальную собственность (наименование муниципального образования), построенные за счет средств Стороны - 1 следующие объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры (перечень данных объектов) или;

- в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, построенные за счет средств Стороны -1, сети инженерно-технического обеспечения или их элементы (перечень данных сетей, их элементов).

3.4.2. В качестве обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора осуществить *(способы и размер обязательств).*

3.4.3. По установленной форме передать Стороне -1:

3.4.3.1. Информацию о возможности у Стороны -2 привлечь денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по настоящему договору.

3.4.3.2. В течение трех рабочих дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию домов - информацию о вводе многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по настоящему Договору *(не требуется, если в отношении всех жилых помещений, подлежащих продаже или передаче по максимальной цене одного квадратного метра жилья экономического класса заключены договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение такого жилья и (или) заключены государственные (муниципальные) контракты, указанные в пункте 4.3 настоящего Договора.*

3.4.3.3. Проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса и сведения о жилых помещениях, являющихся предметом настоящего Договора.

3.4.3.4. Информацию о сроке заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса в соответствии с пунктом 3.4.1.5. настоящего Договора.

3.4.4. После утверждения документации по планировке территории представить в (наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) один экземпляр утвержденной документации по планировке территории в полном объеме на бумажном носителе, в том числе электронную версию.

3.4.5. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, видом разрешенного использования и градостроительными требованиями по комплексному освоению территории.

3.4.6. Обеспечивать Стороне-1 (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

3.4.7. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

3.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать правила противопожарной безопасности.

3.4.9. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СТОРОН

В целях комплексного освоения территории Стороны обязуются

4.1. В срок до _____ осуществить на Участке в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории или на земельных участках, образованных из него мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению территории.

4.2. В срок до _____ в соответствии с утвержденным проектом планировки территории осуществить на Участке в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, или на земельных участках, образованных из него строительство и ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

4.3. В сроки, указанные в пункте 3.4.1.5 заключить государственный (муниципальный) контракт на приобретение жилья экономического класса по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса.

4.4. В течение _____ месяцев со дня утверждения документации по планировке территории заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, содержащему график осуществления мероприятий по освоению территории, в том числе строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, жилых домов блокированной постройки, объектов индивидуального жилищного строительства в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме.

6.2. Порядок расторжения настоящего Договора по требованию одной из сторон определяется действующим законодательством.

6.3. Досрочное расторжение Договора по инициативе Стороны-1, может быть только при выполнении всех условий аукциона по комплексному освоению с соглашения Стороны -2.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Стороны -1, другой у Стороны-2.

8.2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Акт приема-передачи – приложение 1.
2. Копия кадастрового паспорта – приложение 2.
3. График осуществления мероприятий по освоению территории - приложение 3.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона -1

Сторона-2

Жирным курсивом отмечены пункты, которые могут быть включены в договор, подчеркнутым шрифтом обозначен пункт 3.2.6. в отношении которого из текста закона однозначно не следует, применим ли он к органу власти или нет.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА

а) на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования

в) на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования

«___» _____ 20 г.

(населенный пункт)

1. Предметом аукциона является:

а) цена за право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования);

б) размер платы за 1 кв. м. жилых помещений в наемном доме социального назначения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

2. Способ проведения аукциона (при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования):

а) путем повышения начальной цены предмета аукциона (цены за право заключения данного договора), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона» (при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого или социального использования);

б) путем снижения начальной цены предмета аукциона (размера платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона» (при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования).

3. Кадастровый номер земельного участка предоставляемого для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (наемного дома коммерческого использования) - _____, площадь _____ кв. м, категория земель _____.

Границы земельного участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от «___» _____ 20 г. № _____.

Местоположение - земельный участок находится (далее в соответствии с кадастровым паспортом)

Разрешенное использование земельного участка _____

Фактическое состояние земельного участка (свободен от застройки или на участке находятся какие-либо объекты).

Дата и время осмотра земельного участка на местности « ____ » _____ 20 г. в «час» «ми.». Запись на осмотр по телефону _____

4. Уполномоченным на принятие решения о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) (далее аукциона) органом является _____ (наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления).

Основание проведения аукциона - (наименование правового акта, его реквизиты).

5. Организатором проведения аукциона является (наименование организации, органа государственной власти или органа местного самоуправления).

6. Аукцион состоится в « час.» «мин» « ____ » _____ 20 г. по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис_ в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ путем:

- а) повышения начальной цены предмета аукциона;
- б) снижения начальной цены предмета аукциона.

7. На основании заключенного по результатам настоящего аукциона договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) должен быть построен:

- а) многоквартирный дом;
- б) жилой дом блокированной застройки;
- в) объект индивидуального жилищного строительства.

8. Минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования должна быть не менее _____ %. (в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования)

9. Минимальная доля общей площади жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в общей площади всех жилых помещений в данном доме должна быть не менее _____ %. (в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования)

10. **Или вместо п. 8 и 9** - Все жилые помещения в наемном доме социального использования подлежат предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении

нии территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования)

11. Максимальный размер платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования _____ рублей за один квадратный метр общей площади жилого помещения (не может превышать установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования) (в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования)

12. Начальная цена предмета аукциона:

а) _____ рублей (при проведении аукциона за право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования);

б) _____ рублей за 1 квадратный метр (при проведении аукциона за право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования).

13. «Шаг аукциона» _____ (цифрами и прописью) рублей (не более 3% от начальной цены предмета аукциона) .

14. Форма заявки и перечень прилагаемых к ней документов на участие в аукционе прилагается к настоящему извещению.

Заявки на участие в аукционе могут быть поданы:

а) лично по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, офис _____ с (9-00 до 17-00) с даты опубликования данного извещения до (за 5 дней до проведения аукциона);

б) посредством почтовой связи по адресу г. _____, ул. _____, д. _____, с даты опубликования данного извещения до (за 5 дней до проведения аукциона);

в) в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (после утверждения Правительством РФ порядка и способа подачи).

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до окончания установленного срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

15. В качестве обеспечения заявки на участие в аукционе участник аукциона вносит:

а) задаток в размере _____ рублей (цифрами и прописью);

б) денежные средства в размере _____ (цифрами и

прописью) рублей организатору аукциона на расчетный счет (банковские реквизиты). (данный пункт включается в извещении о проведении аукциона если требование предоставления задатка или об обеспечении заявки предусмотрено решением о проведении аукциона).

16. К участию в аукционе допускаются:

16.1. (При проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования) Лица соответствующие обязательным требованиям, установленным статьей 55.29 Градостроительного кодекса, в том числе:

а) отсутствие у заявителя недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит, которые реструктурированы, по которым имеется решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период.

Заявитель считается соответствующим указанному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании этих недоимок, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято.

б) отсутствие у физического лица - заявителя либо у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица – заявителя:

- судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята);

- неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции или организации строительства;

- административного наказания в виде дисквалификации.

в) непроведение ликвидации юридического лица - заявителя и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании юридического лица - заявителя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

г) неприостановление деятельности заявителя в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

д) в случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, вышеназван-

ные требования, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

16.2. (При проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования) Юридические лица соответствующие обязательным требованиям, установленным статьей 55.29 Градостроительного кодекса, в том числе:

а) указанным в пунктах 16.1. а - 16.1 г;

б) осуществление заявителем деятельности в качестве застройщика в течение не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем объем строительства, предусмотренный извещением о проведении аукциона;

в) наличие у заявителя допуска к работам по организации строительства, реконструкции и капитальному ремонту объектов, предусмотренных условиями аукциона;

г) соответствие заявителя требованиям жилищного законодательства к наймодателям жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

д) отсутствие юридического лица - заявителя, учредителей, членов коллегиального исполнительного органа юридического лица в реестре недобросовестных поставщиков, в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и в реестре недобросовестных застройщиков;

е) в случае, если заявителем на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования является юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества:

- требования, предусмотренные пунктами 16.2.б -16.2.г применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной данного договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме;

- требования, предусмотренные пунктами 16.1.а - 16.1.г и пунктом 16.2.д настоящего извещения применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

17. Размер арендной платы за земельный участок _____ рублей в год (равен земельному налогу).

18. Сведения о наличии ограничений (обременений), установленных в отношении Участка (есть или нет, если есть то какие, кем и когда установлены).

19. Технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены

на Участке к сетям инженерно-технического обеспечения (для каждого вида) на дату опубликования настоящего извещения:

- предельная свободная мощность существующих сетей;
- максимальная нагрузка;
- сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- сроки действия технических условий.

Плата за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на дату опубликования настоящего извещения.

20. Способы и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора, право на заключение которого является предметом аукциона

21. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший:

а) наибольшую цену предмета аукциона (при проведении аукциона путем повышения начальной цены предмета аукциона):

б) наименьшую цену предмета аукциона (при проведении аукциона путем понижения начальной цены предмета аукциона).

22. Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) заключается:

22.1. С победителем аукциона, не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее тридцати дней со дня его размещения по цене предмета аукциона, предложенной победителем аукциона.

22.2. При признании аукциона несостоявшимся:

- с лицом подавшим единственную заявку на участие в аукционе при условии соответствия его требованиям, указанным в настоящем извещении о проведении аукциона, не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», и не позднее тридцати дней со дня его размещения по начальной цене предмета аукциона;

- с лицом, признанным единственным участником аукциона в связи с отказом в допуске других участников аукциона при условии соответствия его требованиям, указанным в настоящем извещении о проведении аукциона, не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее тридцати дней со дня его размещения по начальной цене предмета аукциона;

- с лицом, признанным единственным участником аукциона в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более низкую цену предме-

та аукциона, при условии соответствия его требованиям, указанным в настоящем извещении о проведении аукциона, не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее тридцати дней со дня его размещения по начальной цене предмета аукциона:

22.3. С лицом, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, если победитель аукциона отказался от заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования, не ранее чем через тридцать дней со дня размещения протокола о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет», но не позднее чем через 50 дней со дня его размещения, по цене предмета аукциона, предложенной этим участником аукциона.

23. Одновременно с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) заключается договор аренды земельного участка.

24. До заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) лица, указанные в пункте 22 настоящего извещения о проведении аукциона должны предоставить обеспечение исполнения данного договора в соответствии с требованием, установленном в извещении о проведении аукциона.

25. Изменение условий договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования), прилагаемых к настоящему извещению о проведении аукциона по соглашению Сторон или по требованию одной из Сторон не допускается.

26. Задатки (денежные средства), поступившие организатору аукциона в качестве обеспечения заявок возвращаются:

- заявителю, не допущенному к участию в аукционе в течение пяти рабочих дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок;

- заявителю, отозвавшему свою заявку в течении пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки;

- заявителям в течение пяти рабочих дней со дня принятия исполнительным органом государственной власти (органом местного самоуправления) решения об отказе в проведении аукциона;

- участникам аукциона, не победившим в нем, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;

- лицам, имеющим право на заключение договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования), указанным в пункте 22.2 извещения о проведении аукциона в

целях строительства жилья экономического класса) в течение пяти рабочих дней со дня признания аукциона не состоявшимся.

27. Победителю аукциона **денежные средства поступившие в качестве обеспечения заявки** возвращаются в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования).

28. Победителю аукциона **внесенный задаток** не возвращается, а засчитывается в счет оплаты цены за право заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона.

29. Победителю аукциона, **уклонившемуся от заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования), денежные средства, внесенные в качестве обеспечения заявки и задаток** на участие в аукционе не возвращаются.

Приложения

1. Форма заявки на участие в аукционе и перечень прилагаемых к ней документов.

2. Проект договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

3. Проект договора аренды земельного участка, предоставляемого для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

4. Проект договора подключения (технологического присоединения) построенного в соответствии с договором здания к сетям инженерно-технического обеспечения.

В форме извещения о проведении аукциона подчеркнутым курсивом обозначены требования, которые прямо не предусмотрены пунктом 9 статьи 55.28. Градостроительного кодекса РФ, но они предусмотрены в других нормах закона или внесение их целесообразно исходя из практики работы.

ДОГОВОР № _____
об освоение территории в целях в целях строительства
и эксплуатации наемного дома коммерческого использования
(наемного дома социального использования)

(название населенного пункта) «___» _____ 20__ г.

На основании протокола о результатах аукциона № _____ от _____ 20__ г. на право заключение договора на освоение территории в целях строительства и эксплуатации:

- а) наемного дома коммерческого использования;
- б) наемного дома социального использования

(наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность, действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п.) именуемое в дальнейшем « Сторона -1», и (наименование юридического лица) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п. именуемый в дальнейшем « Сторона -2», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона -1 предоставляет, а Сторона-2 принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель категории – *(название категории земель)* с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м. для освоения территории в целях строительства и эксплуатации:

а) наемного (многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, или объекта индивидуального жилищного строительства) социального использования;

б) наемного (многоквартирного дома, или жилого дома блокированной застройки, или объекта индивидуального жилищного строительства) коммерческого использования)

(далее - Участок).

Местоположение Участка: *(в соответствии с кадастровым паспортом)*

1.2. На участке имеются: _____
(объекты имущества и их характеристики)

1.3. Сторона -1 гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Участок свободен от прав третьих лиц.

1.4. По настоящему Договору Сторона -2 обязуется выполнить в уста-

новленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательства, предусмотренные пунктами 3.4.1 - 3.4.4 настоящего Договора, а Сторона -2 - выполнить обязательство, предусмотренное пунктом 3.2.1. настоящего Договора.

1.5. Максимальная доля общей площади нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в общей площади всех жилых и нежилым помещений _____ % (если договором предусматривается строительство многоквартирного дома)

1.6. Минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме, указанном в пункте 1.1 настоящего Договора составляет (от 50 до 100%)

1.7. Минимальная доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в наемном доме, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора составляют (от 50 до 100%).

1.8. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка.

1.9. Сторона-1 не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Стороной-2 во время осмотра Участка при его передаче.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора устанавливается по «___» _____ 20__ г. (от 20 до 49 лет)

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона -1 имеет право:

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Стороны- 2, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2. Сторона -1 обязана:

3.2.1. В срок , указанный в пункте 3.4.1 настоящего Договора (не более 3лет), обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) к сетям

инженерно-технического обеспечения наемного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.2.2 В соответствии с жилищным законодательством оказать государственную (муниципальную) поддержку Стороне -1 для создания и эксплуатации наемного дома социального назначения, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора в (формы, размеры, сроки и условия предоставления государственной, муниципальной и (или) иной поддержки)

3.2.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора осуществить (способы и размер обязательств).

3.3. Сторона - 2 имеет право:

3.3.1. Обращаться к Стороне - 1 за получением информации, необходимой для выполнения Стороной - 2 условий настоящего Договора.

3.3.2.а) Передать по соглашению сторон свои права и обязанности по настоящему Договору лицу, соответствующему требованиям градостроительного законодательства (при заключении договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования).

б) При наличии письменного согласия Стороны-1 передать свои права и обязанности по настоящему Договору лицу, соответствующему требованиям градостроительного законодательства (при заключении договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования).

3.4. Сторона - 2 обязана:

3.4.1. В течение 3 лет с даты заключения настоящего Договора обеспечить строительство на земельном участке наемного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора с общей площадью нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования), в общей площади всех жилых и нежилых помещений не более ____ % (если договором предусмотрены строительство и эксплуатация многоквартирного дома).

3.4.2. В срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора осуществить, предусмотренные данным Договором мероприятия по благоустройству Участка, в том числе его озеленение.

3.4.3. Обеспечить эксплуатацию в течение срока действия договора построенного на земельном участке здания с учетом требований, установленных главой 6.2 «Эксплуатация зданий, сооружений» Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.4.4. Обеспечить предоставление жилых помещений в наемном жилом доме социального использования, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законо-

дательством и установленными требованиями пунктов 1.6, 1.7, 7.6 - 7.7 настоящего Договора и по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством

Или 3.4.5. Обеспечить предоставление жилых помещений в наемном жилом доме коммерческого использования, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора по договорам найма жилых помещений в соответствии с гражданским законодательством.

3.4.6. В качестве обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора осуществить *(способы и размер обязательств)*.

3.4.7. В случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального назначения, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора возместить Стороне-1 затраты по оказанию государственной (муниципальной поддержки) для создания и эксплуатации данного наемного дома в *(форма возмещения поддержки, условия определения размера процентов)*.

3.4.8. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, видом разрешенного использования и градостроительными требованиями по комплексному освоению территории.

3.4.9. Обеспечивать Стороне-1 (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

3.4.10. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

3.4.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать правила противопожарной безопасности.

3.4.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме.

5.2. Договор расторгается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае изменения цели использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо прекращения использования здания в качестве наемного дома в соответствии с жилищным законодательством по основаниям и в порядке, которые установлены настоящим Договором.

5.3. В случае расторжения договора в связи с изменением цели использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома социального использования, который становится наемным домом коммерческого использования, либо в качестве наемного дома коммерческого использования, который становится наемным домом социального использования, стороны указанного договора заключают договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома, предусматривающий иную цель использования такого здания.

5.4. В случае расторжения договора в связи с прекращением использования построенного в соответствии с договором здания в качестве наемного дома владение, пользование и распоряжение таким зданием, помещениями в нем и земельным участком, на котором расположено такое здание, определяются законодательством Российской Федерации.

6. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Основаниями изменения цели использования, построенного в соответствии с настоящим Договором здания в качестве наемного дома социального использования (наемного дома коммерческого использования) являются *(перечень оснований)*.

7.2. Основаниями прекращения использования здания в качестве наемного дома являются *(перечень оснований)*.

7.3. Изменение цели использования, построенного в соответствии с настоящим Договором здания в качестве наемного дома социального использования (наемного дома коммерческого использования) осуществляется в следующем порядке *(описание порядка)*.

7.4. Прекращение использования здания в качестве наемного дома осуществляется в следующем порядке *(описание порядка)*.

7.5 Требования к возмещению и условия возмещения, в том числе форма и размер возмещения Стороной -2, убытков в форме упущенной выгоды от предоставления земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) в случае:

а) прекращения использования здания в качестве наемного дома до

истечения срока договора;

б) изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования

определяется Правительством Российской Федерации.

7.6. Размер платы за наем жилого помещения в наемном доме социального использования, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать:

а) максимальный размер платы за наем жилого помещения, указанный в извещении о проведении аукциона на право заключения настоящего Договора, (если аукцион проводился путем повышения начальной цены аукциона на «шаг» аукциона);

б) или размер платы за наем жилого помещения, указанный в протоколе о результатах аукциона на право заключения данного договора;

в) или начальную цену аукциона, если аукцион проводился снижения начальной цены предмета аукциона на «шаг» аукциона (если на участие в аукционе была подана одна заявка или к участию в аукционе был допущен один заявитель)

в течение первого года после даты ввода наемного дома социального использования в эксплуатацию;

г) размер платы за наем жилого помещения, указанный в пункте 7.6 а - 7.6.в. настоящего Договора с учетом его ежегодной индексации в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком, по истечении одного года после даты ввода наемного дома социального назначения в эксплуатацию, если указанный размер платы за наем жилого помещения с учетом ежегодной индексации не превышает установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

д) установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования по истечении одного года после даты ввода наемного дома социального использования в эксплуатацию, если указанный в пункте 7.6.г настоящего Договора размер платы за наем жилого помещения с учетом ежегодной индексации превышает установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

7.7. По истечении срока действия договора обязательства Стороны -2 в отношении владения, пользования и распоряжения помеще-

ниями в наемном доме, являющимся наемным домом жилым домом и земельным участком, на котором расположен такой дом, а также изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, прекращение использования здания в качестве наемного дома определяются законодательством Российской Федерации.

7.8. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых хранятся у Стороны -1, другой у Стороны-2.

7.9. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Акт приема-передачи – приложение № 1.
2. Копия кадастрового паспорта – приложение № 2.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1:

Сторона-2:

ИНФОРМАЦИЯ

для размещения в СМИ и на официальном сайте о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств (КФХ) подавать заявление о намерении участвовать в аукционе по продаже земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в границах населенных пунктов), гражданам и КФХ для осуществления крестьянским фермерским хозяйством его деятельности

Администрация (наименования муниципального образования) информирует граждан (граждан и КФХ) о приеме **заявлений о намерении участвовать в аукционе** по:

а) продаже земельного участка;

б) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного (адрес или местонахождение земельного участка) с целью его предоставления для (цель предоставления земельного участка),

1) площадью _____ кв. м. в соответствии со схемой расположения земельного участка на КПТ,

а) с которой можно ознакомиться (адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой - если земельный участок предстоит образовать на основании схемы его расположения и она представлена на бумажном носителе),

б) или размещенной на (адрес официального сайта и официального сайта ОМС в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - если участок предстоит образовать на основании схемы его расположения, и она представлена в форме электронного документа),

2) с условным номером _____ площадью _____ кв. м. в соответствии с проектом межевания, утвержденным распоряжением (наименование ОМС от _____ № _____, размещенного (адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на котором размещен утвержденный проект - если земельный участок предстоит образовать на основании проекта межевания территории),

3) с кадастровым номером _____ площадью _____ кв. м. (если земельный участок стоит на кадастровом учете).

Заинтересованные в предоставлении вышеназванного земельного участка граждане (граждане и КФХ) в течении 30 дней с даты опубликования настоящего извещения вправе подать **заявления о намерении участвовать в аукционе**:

а) лично или по почте, по адресу (адрес для подачи заявлений, если лично- номер кабинета);

б) через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» -электронный адрес ОМС для подачи заявлений);

в) через Центр оказания государственных или муниципальных услуг.

Орган местного самоуправления вправе выбрать любой способ подачи заявлений, он не регламентирован законом.

Форма заявления о намерении участвовать в аукционе законом не установлена

ИНФОРМАЦИЯ

для размещения в СМИ и на официальном сайте о праве граждан подавать заявление о намерении участвовать в аукционе по продаже земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для ведения садоводства, дачного хозяйства

Администрация (наименования муниципального образования) информирует граждан о приеме **заявлений о намерении участвовать в аукционе** по продаже земельного участка (аукционе на право заключения договора аренды земельного участка), расположенного (*адрес или местонахождение земельного участка*) с целью его предоставления для (*цель предоставления земельного участка*),

1) площадью _____ кв.м. в соответствии со (схемой расположения земельного участка на КПТ,

а) с которой можно ознакомиться (*адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой - если земельный участок предстоит образовать на основании схемы его расположения и она представлена на бумажном носителе*),

б) или размещенной на (*адрес официального сайта и официального сайта ОМС в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - если участок предстоит образовать на основании схемы его расположения и она представлена в форме электронного документа*),

2) с условным номером _____ площадью _____ кв.м. в соответствии с проектом межевания, утвержденным распоряжением (*наименование ОМС*) от _____ №_____, размещенного (*адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на котором размещен утвержденный проект - если земельный участок предстоит образовать на основании проекта межевания территории*)

3) с кадастровым номером _____ площадью _____ км. м.

Заинтересованные в предоставлении вышеназванного земельного участка граждане в течение 30 дней с даты опубликования настоящего извещения вправе подать **заявления о намерении участвовать в аукционе** :

а) лично или по почте, по адресу (*адрес для подачи заявлений, если лично- номер кабинета*);

б) через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» -электронный адрес ОМС для подачи заявлений);

в) через Центр оказания государственных или муниципальных услуг .

Приложение 32
Приложение № 2
к Приказу Минтранса России
от 25 октября 2012 г. N 385

СОГЛАШЕНИЕ № _____

предусматривающее размер платы за публичный сервитут в отношении земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги (*наименование автомобильной дороги, за исключением частных автомобильных дорог*) в целях (*указывается вид деятельности: строительство, реконструкция, капитальный ремонт, эксплуатация объектов дорожного сервиса или установка, эксплуатация рекламных конструкций*)

(населенный пункт)

«__» _____ г.

(*Наименование подведомственного Федеральному дорожному агентству федерального казенного учреждения, органа государственной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченного им государственного учреждения, органа местного самоуправления или уполномоченной им организации, являющегося владельцем земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги*) в лице (*наименование должности и Ф.И.О. должностного лица*) действующего на основании (*наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия*), именуемый в дальнейшем «Владелец», с одной стороны, и (*наименование организации, владеющей объектом дорожного сервиса или рекламной конструкции*) именуем _____ в дальнейшем «Пользователь», в лице (*наименование должности и Ф.И.О. должностного лица*) действующего на основании (*наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия*) с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящее Соглашение о нижеследующем.

I. Предмет Соглашения

1. Предметом настоящего Соглашения является размер платы за публичный сервитут земельных участков (частей земельных участков) в границах полосы отвода на км _____ + м _____ - км _____ + м _____ автомобильной дороги (*наименование автомобильной дороги, за исключением частных автомобильных дорог*) в целях (*указывается вид деятельности: прокладка, перенос, переустройство, эксплуатация инженерных коммуникаций*) установленный на основании решения уполномоченного органа от «__» _____ г. № _____.

II. Плата за публичный сервитут

2. Плата за публичный сервитут земельных участков (частей земельных участков) в размере (_____) цифрами) (прописью) рублей производится Пользователем безналичным путем в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации такого публичного сервитута.

III. Срок действия Соглашения

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты подписания обеими Сторонами.

IV. Порядок рассмотрения споров

4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются ими, по возможности, путем проведения переговоров с оформлением соответствующих протоколов или иных документов, подписанных уполномоченными представителями Сторон.

5. В случае невозможности урегулирования споры и разногласия подлежат рассмотрению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

V. Заключительные положения

6. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Внесение в настоящее Соглашение и приложения к нему изменений осуществляется по согласованию Сторон путем оформления дополнительного соглашения.

8. К настоящему Соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

8.1. Копия решения уполномоченного органа об установлении публичного сервитута от «___» _____ г. № _____.

8.2. Копия свидетельства о государственной регистрации права Владельца на земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги.

VII. Адреса и подписи Сторон

Владелец:
(наименование)

Пользователь:
(наименование)

СОГЛАШЕНИЕ № _____

об установлении сервитута земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности государственному (муниципальному) учреждению у которого на неделимом земельном участке находятся здания, сооружения, помещения на праве оперативного управления

(населенный пункт)

«___» _____ г.

(Наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления), именуемый в дальнейшем «Сторона -1», в лице (Ф.И.О., должность должностного лица), действующего на основании (устава, положения, прав по должности и т.п.), с одной стороны, и (наименование государственного или муниципального учреждения, у которого на неделимом земельном участке находятся здания, сооружения, помещения на праве оперативного управления) в лице (Ф.И.О., должность должностного лица), действующего на основании (устава, положения, прав по должности и т.п.), с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», и вместе именуемые «Стороны» заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Сторона -1 в соответствии (основания установления сервитута (норма закона (п. 11ст. 39.20 Земельного кодекса РФ), заявление) предоставляет Стороне - 2 право ограниченного пользования (далее сервитут) для использования, находящихся у Стороны -2 в оперативном управлении зданий, сооружений, помещений земельным участком с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м., расположенным (адрес или местонахождение земельного участка).

1.2. Границы (сфера действия) - вся территория земельного участка с кадастровым номером _____.

1.3. Сервитут устанавливается на срок действия право оперативного управления Стороны -2 на здания (сооружения, помещения), находящиеся на земельном участке, указанном в п.1.1. настоящего Соглашения

2. ПОРЯДОК ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Осуществление сервитута Стороной- 2 должно быть наименее обременительным для Стороны -1 и других лиц, которые пользуются данным земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или сервитута.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона - 1 обязана:

3.1.1. Предоставить Стороне -2 возможность осуществлять сервитут в порядке, установленном соглашением.

3.1.2. Производить все требуемые действия для осуществления реги-

страции сервитута в установленном законодательством порядке, в том числе предоставлять необходимые правоустанавливающие и иные документы.

3.2. Сторона -1 вправе требовать прекращения сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он установлен.

3.3. Сторона -2 обязана:

3.3.1. Осуществлять сервитут в порядке, установленном разделом 2 соглашения.

3.3.2. Своевременно выплачивать плату за осуществление сервитута Стороне-1 согласно раздела 4 настоящего Соглашения.

3.3.3. Производить все требуемые действия для осуществления регистрации сервитута в установленном законодательством порядке и нести расходы, связанные с регистрацией сервитута.

3.3.4. При наступлении события, указанного в п.1.3 соглашения, прекратить осуществление сервитута и произвести все необходимые действия для регистрации в уполномоченном органе его прекращения.

4. ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ

4.1. Сторона -2 уплачивает Стороне -1 плату за сервитут в размере равном ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий, сооружений, помещений, предоставленных Стороне-2 на праве оперативного управления.

4.2. Плата вносится в сроки, установленные для уплаты земельного налога на расчетный счет (банковские реквизиты Стороны- 1).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по условиям соглашения стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Стороной-2 сроков по внесению платы за осуществление сервитута, установленных п. 4.2 соглашения, Сторона-2 уплачивает Стороне-1 неустойку в размере ____% от несвоевременно внесенной суммы.

5.3. При нарушении Стороной-2 м правил осуществления сервитута, установленных **разделом 2** настоящего соглашения, Сторона -2 уплачивает Стороне -1 штраф в размере _____ за каждый случай нарушения.

5.4. Если Сторона -1 препятствует Стороне-2 в осуществлении сервитута, Сторона-1 обязана уплатить Стороне -2 штраф в размере _____ рублей.

5.5. Уплата неустойки и штрафа не освобождает стороны от обязанности исполнять свои обязательства по условиям настоящего соглашения.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем переговоров.

6.2. В случае если стороны не достигли взаимного согласия, споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в судебном порядке.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Сервитут подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Сервитут сохраняется в случае перехода права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, который обременен сервитутом, к другому лицу.

7.3. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками земельного участка, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

7.4. Соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой стороны и для регистрирующего органа.

7.5. Сервитут может быть прекращен по требованию Собственника ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

7.6. Сервитут может быть прекращен по решению суда в случаях, когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка.

Приложения:

1. Кадастровый паспорт участка.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона -1

Сторона - 2

СОГЛАШЕНИЕ № _____

об установлении сервитута земельного участка, находящегося
в государственной или муниципальной собственности

(населенный пункт) _____ «___» _____ г.

(Наименование уполномоченного органа, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка), именуемый в дальнейшем «Сторона -1», в лице (Ф.И.О. гражданина или Ф.И.О., должность должностного лица), действующего на основании (устава, положения, прав по должности и т.п.), с одной стороны, и или (Ф.И.О. гражданина или Ф.И.О., должность должностного лица), действующего на основании (устава, положения, прав по должности и т.п.), с другой стороны, именуемый ___ в дальнейшем «Сторона-2», и вместе именуемые «Стороны» заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Сторона -1 предоставляет Стороне-2 в соответствии *(основания установления сервитута (норма закона, заявление) для (цель установления сервитута - размещения линейных объектов, проведения изыскательских работ и т.п.)* право ограниченного пользования (далее - сервитут)

а) земельным участком с кадастровым номером _____,
б) частью земельного участка с учетным номером _____
расположенным *(адрес или местонахождения земельного участка),* площадью _____ кв. м., который предоставлен Стороне-1 на *(вид права, срок предоставления) на основании (реквизиты правового акта органа государственной власти или органам местного самоуправления о предоставлении земельного участка или реквизиты договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком).*

1.2. Сервитут устанавливается в интересах Стороны -2, являющейся:

а) собственником;
б) владельцем на праве пожизненного наследуемого владения;
в) пользователем на праве постоянного (бессрочного) пользования);
(соседнего) земельного участка, с кадастровым номером _____, прилегающего к земельному участку Стороны-1 с (северной, южной, западной, восточной и т.п.) стороны.

г) собственником объекта недвижимости.

Право собственности (право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования) Стороны-2 на земельный участок (объект недвижимости) подтверждается *(реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок (объект недвижимости) Стороны -2).*

1.3. Границы (сфера действия) сервитута определены:

а) в кадастровом паспорте земельного участка, который выдан _____ от «___» _____ г., и является неотъемлемой частью настоящего соглашения;

б) на схеме границ сервитута на кадастровом плане территории, являющейся неотъемлемой частью настоящего соглашения (в случае заключения соглашения сроком до 3 лет по соглашению сторон);

в) вся территория земельного участка с кадастровым номером _____.

1.4. Сервитут устанавливается на срок «___» года или (указать событие в будущем, при наступлении которого сервитут должен быть прекращен - завершения изыскательских работ и т.п.) (если Стороной -1 является арендатор земельного участка или землепользователь, которому земельный участок предоставлен в безвозмездное срочное пользование, срок действия соглашения об установлении сервитута не может превышать срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования)

2. ПОРЯДОК ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Сервитут осуществляется Стороной - 2 строго в пределах границ, определенных согласно п. 1.3 настоящего соглашения.

2.2. Осуществление сервитута Стороной- 2 должно быть наименее обременительным для земельного участка Стороны -1, в отношении которого он установлен.

2.3. Обременение части земельного участка сервитутом не лишает Стороны - 1 прав (владения, пользования и распоряжения) этой частью или земельным участком в целом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона - 1 обязана:

3.1.1. Предоставить Стороне -2 возможность осуществлять сервитут в порядке, установленном соглашением.

3.1.2. Производить все требуемые действия для осуществления регистрации сервитута в установленном законодательством порядке, в том числе предоставлять необходимые правоустанавливающие и иные документы.

3.1.3. В течение 10 дней со дня заключения настоящего соглашения направить уведомление о его заключении в (уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления) (если Стороной-1 по соглашению является государственное (муниципальное) унитарное предприятие или государственное или муниципальное учреждение).

3.2. Сторона -1 вправе требовать прекращения сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он установлен.

3.3. Сторона -2 обязана:

3.3.1. Осуществлять сервитут в порядке, установленном разделом 2 соглашения.

3.3.2. Своевременно выплачивать Стороне -1 плату за осуществле-

ние сервитута (или в соответствующий бюджет бюджетной системы РФ, если Стороной -1 является уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, государственное или муниципальное предприятие или учреждение) согласно условиям раздела 4 соглашения.

3.3.3. Производить все требуемые действия для осуществления регистрации сервитута в установленном законодательством порядке и нести расходы, связанные с регистрацией сервитута.

3.3.4. При наступлении события, указанного в п. 1.4 соглашения, прекратить осуществление сервитута и произвести все необходимые действия для регистрации в уполномоченном органе его прекращения.

3.3.5. После прекращения действия сервитута привести земельный участок (часть земельного участка) в состояние пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

4. ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ

4.1. Сторона -2 за сервитут земельного участка уплачивает Стороне -1 (или в соответствующий бюджет бюджетной системы РФ, если Стороной -1 является уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, государственное или муниципальное предприятие или учреждение) плату в размере _____ рублей в год.

4.2. Плата вносится ежемесячно равными долями не позднее (10 числа месяца) на расчетный счет (банковские реквизиты юридического лица).

4.3. Размер платы за сервитут Сторона -1 вправе пересматривать по мере увеличения собственных расходов, связанных с содержанием, но не чаще одного раза в год и не выше чем на коэффициент-дефлятор, соответствующий индексу потребительских цен в текущем году по сравнению с предыдущим годом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по условиям соглашения стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Стороной-2 сроков по внесению платы за осуществление сервитута, установленных п. 4.1 соглашения, Сторона-2 уплачивает Стороне-1 неустойку в размере ____% от несвоевременно внесенной суммы.

5.3. При нарушении Стороной-2 м правил осуществления сервитута, установленных разделом 2 настоящего соглашения, Сторона -2 уплачивает Стороне -1 штраф в размере _____ за каждый случай нарушения.

5.4. Если Сторона -1 препятствует Стороне-2 в осуществлении сервитута, Сторона-1 обязана уплатить Стороне -2 штраф в размере _____ рублей.

5.5. Уплата неустойки и штрафа не освобождает стороны от обязанности исполнять свои обязательства по условиям настоящего соглашения.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем переговоров.

6.2. В случае если стороны не достигли взаимного согласия, споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в судебном порядке.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Сервитут подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним *(не требуется при заключении соглашения сроком до 3 лет по соглашению сторон)*.

7.2. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен сервитутом, к другому лицу.

7.3. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками земельного участка, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

7.4. Соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой стороны и для регистрирующего органа.

7.5. Сервитут может быть прекращен по требованию Собственника ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

7.6. Сервитут может быть прекращен по решению суда в случаях, когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка.

Приложения:

1. Кадастровый паспорт участка.

2. Схема границ сервитута на кадастровом плане территории

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сторона -1

Сторона - 2

ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона -1

Сторона - 2

Приложение 35
Приложение № 1
к Приказу Минтранса России
от 25 октября 2012 г. N 385

СОГЛАШЕНИЕ № _____

об установлении сервитута в отношении земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги (*наименование автомобильной дороги, за исключением частных автомобильных дорог*) в целях (*указывается вид деятельности: строительство, реконструкция, капитальный ремонт, эксплуатация объектов дорожного сервиса или установка, эксплуатация рекламных конструкций*)

(населенный пункт)

«__» _____ г.

_____,
(*Наименование подведомственного Федеральному дорожному агентству федерального казенного учреждения, органа государственной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченного им государственного учреждения, органа местного самоуправления или уполномоченной им организации, являющегося владельцем земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги*) в лице (*наименование должности и Ф.И.О. должностного лица*) действующего на основании (*наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия*), именуемый в дальнейшем «Владелец», с одной стороны, и (*наименование организации, владеющей объектом дорожного сервиса или рекламной конструкции*) именуем _____ в дальнейшем «Пользователь», в лице (*наименование должности и Ф.И.О. должностного лица*) действующего на основании (*наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия*) с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящее Соглашение о нижеследующем.

I. Предмет Соглашения

1. Предметом настоящего Соглашения является предоставление Владелецем Пользователю земельных участков (частей земельных участков) в границах полосы отвода на км _____ + м __ автомобильной дороги (*наименование автомобильной дороги, за исключением частных автомобильных дорог*) для установления сервитута в целях (*указывается вид деятельности: строительство, реконструкция, капитальный ремонт, эксплуатация объектов дорожного сервиса или установка, эксплуатация рекламных конструкций*) и обязанность Пользователя использовать указанные земельные участки (части земельных участков)

по целевому назначению, определенному настоящим Соглашением.

II. Условия и порядок установления сервитута

2. Сервитут по условиям настоящего Соглашения устанавливается в интересах Пользователя.

3. Сфера действия сервитута отмечается в кадастровых паспортах земельных участков, являющихся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

4. Сервитут устанавливается на срок с _____ по _____ *(или указывается событие в будущем, при наступлении которого такой частный сервитут должен быть прекращен)*.

5. Сервитут вступает в силу после его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав *(не требуется если соглашение о сервитуте заключено на срок менее 1 года)*.

6. Ограниченное пользование (сервитут) земельными участками (частями земельных участков) Владельца осуществляется Пользователем в пределах границ, определенных согласно пункту 3 настоящего Соглашения.

7. Обременение земельных участков (частей земельных участков) сервитутом не лишает Владельца прав владения, пользования и распоряжения этими земельными участками (частями земельных участков).

8. Владелец вправе:

8.1. Требовать от Пользователя своевременную оплату за сервитут земельных участков (частей земельных участков) в размере и порядке, определенном в разделе III настоящего Соглашения.

8.2. Требовать прекращения сервитута в случаях и порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Владелец обязан:

9.1. Оказывать Пользователю необходимое содействие для установления сервитута на принадлежащих ему земельных участках.

9.2. Предоставлять Пользователю необходимые правоустанавливающие и иные документы для осуществления государственной регистрации сервитута в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.3. Предоставлять возможность пользоваться принадлежащими ему земельными участками (частями земельных участков) Пользователю в порядке, установленном настоящим Соглашением.

10. Пользователь обязан:

10.1. Пользоваться земельными участками (частями земельных участков) Владельца в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением.

10.2. Осуществить государственную регистрацию сервитута в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.3. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута.

10.4. Своевременно производить оплату за сервитут земельных

участков (частей земельных участков) в размере и порядке, определенном в разделе III настоящего Соглашения.

10.5. При наступлении срока (события), указанного в пункте 4 настоящего Соглашения, прекратить осуществление сервитута и произвести все необходимые действия для государственной регистрации в уполномоченном органе его прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

III. Плата за частный сервитут

11. Плата за сервитут земельных участков (частей земельных участков) в размере (_____) (цифрами) (прописью) рублей производится Пользователем безналичным путем в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации такого частного сервитута.

IV. Срок действия Соглашения

12. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты подписания обеими Сторонами при условии его согласования с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление земельных участков владельцам автомобильных дорог.

V. Порядок рассмотрения споров

13. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Соглашения, разрешаются ими, по возможности, путем проведения переговоров с оформлением соответствующих протоколов или иных документов, подписанных уполномоченными представителями Сторон.

14. В случае невозможности урегулирования споры и разногласия подлежат рассмотрению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

VI. Заключительные положения

15. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на объект недвижимости.

16. Внесение в настоящее Соглашение и приложения к нему изменений осуществляется по согласованию Сторон путем оформления дополнительного соглашения.

17. К настоящему Соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

17.1. Копия свидетельства о государственной регистрации права Владельца на земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги.

17.2. Кадастровые паспорта земельных участков с отмеченной сфе-

рой действия частного сервитута в границах полосы отвода автомобильной дороги.

VII. Адреса и подписи Сторон

Владелец:
(наименование)

Адрес: _____

ИНН: _____

КПП: _____

ОГРН: _____

(Ф.И.О. и должность)
(подпись)

М.П.

Пользователь:
(наименование)

Адрес: _____

ИНН: _____

КПП: _____

ОГРН: _____

(Ф.И.О. и должность)
(подпись)

М.П.

АГРОХИМИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПОЛЯ)

1. Наименование арендатора, пользователя, владельца земельного участка
2. Кадастровый номер земельного участка
3. Площадь земельного участка га.
4. Вид сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения)
5. Наличие или отсутствие мелиоративной системы
6. Тип севооборота (для пашни) (полевой, кормовой или овощной)
7. Тип почв

8. Показатели плодородия земель сельскохозяйственного назначения, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2011 г. № 612

№ п/п	Наименование показателя	Химическая формула	Единица измерения	Содержание в почве		% снижения (повышения) показателя
				На момент представления земельного участка	На дату проверки использования земельного участка	
1	Содержание органического вещества (гумуса)	C-(гумус)	%			
2	Степень кислотности	pH ксі.	pH			
3	Гидролитическая кислотность (щелочность?)	pH _{н2о}	мг.экв 100 гр.			
4	Фосфор подвижный	P ₂ O ₅	мг/кг почвы			
5	Калий обменный	K ₂ O	мг/кг почвы			

9. Показатели экологического состояния земель в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 736

№ п/п	Наименование показателя	Химическая формула	Единица измерения	Содержание в почве		% снижения (повышения) показателя
				На момент предоставления земельного участка	На дату проверки использования земельного участка	
1	Сумма поглощенных оснований	Ca+Mg	мг.экв 100 гр.			
2	Медь	Cu	мг/кг			
3	Цинк	Zn	мг/кг			
4	Свинец	Pb	мг/кг			
5	Марганец	Mn	мг/кг			
6	Хром	Cr	мг/кг			
7	Никель	Ni	мг/кг			
8	Кобальт	Co	мг/кг			
9	Содержание хлороорганических пестицидов		мг/кг			

10. Показатели использования земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства, определенные постановлением Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2012 г. № 369

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Характеристика показателя		% снижения (повышения) показателя
			На момент предоставления земельного участка	На дату проверки использования земельного участка	
1	Содержание сорных трав в структуре травостоя на культурных сенокосах	%			
2	Залесенность или закустаренность	%			
3	Закочкаренность или заболоченность	%			

11. Сведения о соответствии (несоответствии) земельного участка (поля) агрохимическим, эколого-токсикологическим показателям и показателям, свидетельствующим о надлежащем использовании (неиспользовании)

Приложение 37

Распределение неналоговых доходов местных бюджетов

Виды доходов	% отчисления в бюджеты			
	Городской округ + городской округ с внутригородским делением	Муниципальный район	Городское поселение	Городские и сельские поселения
До разграничения государственной собственности на землю				
1	2	3	4	5
1. Доходы от передачи в аренду земельных участков и средства от продажи права на заключение договоров аренды в границах городских округов	100	-	-	-
2. Доходы от продажи земельных участков в границах городских округов	100	-	-	-
3. Плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности в результате перераспределения их с землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в границах городских округов	100	-	-	-
4. Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключаемым органами местного самоуправления, государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями в отношении земельных участков, расположенных в границах городских округов	100	-	-	-

1	2	3	4	5
5. Доходы от передачи в аренду земельных участков и средства от продажи права на заключение договоров аренды в границах городских поселений	-	50	50	-
6. Доходы от продажи земельных участков в границах сельских поселений и межселенной территории	-	100	-	-
7. Доходы от продажи земельных участков в границах городских поселений	-	50	50	-
8. Доходы от передачи в аренду земельных участков и средства от продажи права на заключение договоров аренды в границах сельских поселений и межселенной территории	-	100	-	-
9. Плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности в результате перераспределения их с землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в границах городских поселений	-	50	50	-
10. Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключаемым органами местного самоуправления, государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями в отношении земельных участков, расположенных в границах городских поселений	-	50	50	-
11. Плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности в результате перераспределения их с землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в границах сельских поселений и межселенной территории	-	100	-	-

1	2	3	4	5
12. Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключаемым органами местного самоуправления районов и сельских поселений, государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями в отношении земельных участков, расположенных в границах сельских поселений и межселенной территории	-	100	-	-
За федеральные земли и земельные участки, полномочия по распоряжению которыми передано субъекту РФ				
1. Доходы от продажи земельных участков в границах городских округов	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-	-
2. Доходы от передачи в аренду земельных участков и средства от продажи права на заключение договоров аренды в границах городских округов	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-	-
3. Доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками в границах городских округов	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-	-
4. Плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности в результате перераспределения их с федеральными землями и земельными участками в границах городских округов	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-	-
5. Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключаемым органами государственной власти субъектов РФ, государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями в отношении земельных участков, расположенных в границах городских округов	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-	-

1	2	3	4	5
6. Доходы от продажи земельных участков в границах межселенной территории	-	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-
7. Доходы от передачи в аренду земельных участков и средства от продажи права на заключение договоров аренды в границах межселенной территории	-	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-
8. Доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками в границах межселенной территории	-	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-
9. Плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности в результате перераспределения их с федеральными землями и земельными участками в границах межселенной территории	-	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-
10. Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключаемым органами государственной власти субъектов РФ, государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями в отношении земельных участков, расположенных в границах межселенной территории	-	50, если субъектом РФ не установлено иное	-	-
11. Доходы от продажи земельных участков в границах городских и сельских поселений	-	-	-	50, если субъектом РФ не установлено иное

1	2	3	4	5
12. Доходы от передачи в аренду земельных участков и средства от продажи права на заключение договоров аренды в границах городских и сельских поселений	-	-	-	50, если субъектом РФ не установлено иное
13. Доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками в границах городских и сельских поселений	-	-	-	50, если субъектом РФ не установлено иное
14. Плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности в результате перераспределения их с федеральными землями и земельными участками в границах городских и сельских поселений	-	-	-	50, если субъектом РФ не установлено иное
15. Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключаемым органами государственной власти субъектов РФ, государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями в отношении земельных участков, расположенных в границах городских и сельских поселений	-	-	-	50, если субъектом РФ не установлено иное

ДОГОВОР № _____
мены земельного участка, находящегося в государственной
или муниципальной собственности на земельный участок,
находящийся в частной собственности

(населенный пункт)

«__» _____ г.

(Наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п.) именуемое в дальнейшем «Сторона -1», и (Ф.И.О. гражданина) или (наименование юридического лица) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п. именуемый в дальнейшем «Сторона-2», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Стороны обязуются осуществить обмен земельными участками в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Сторона-1 обязуется передать Стороне-2 в собственность земельный участок с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв. м., из категории земель *(наименование категории земель)* с разрешенным использованием *(наименование вида разрешенного использования)*, расположенный *(адрес или местонахождение земельного участка)* (далее - «Участок-1»).

1.3. Участок-1 принадлежит Стороне 1 на праве собственности *(вид собственности)*, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от «__» _____ « _____ г., серия № _____ № _____, выданным *(орган, осуществивший регистрацию)* от «__» _____ г. о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № _____.

1.4. На Участок-1 зарегистрированы следующие обременения (право залога, аренды, ренты, ипотека, сервитут и т.д.), что подтверждается свидетельством о регистрации права № _____, выданным *(орган, осуществивший регистрацию)* от «__» _____ г.

1.5. Сторона-2 обязуется передать Стороне -1 в собственность земельный участок с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв. м., из категории земель *(наименование категории земель)* с разрешенным использованием *(наименование вида разрешенного использования)*, расположенный *(адрес или место-*

нахождение земельного участка) (далее - «Участок-2»).

1.6. Участок-2 принадлежит Стороне 2 на праве частной собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от «___» _____ «___» г., серия № _____ № _____, выданным (орган, осуществивший регистрацию) от «___» _____ г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № _____.

1.7. На Участок-2 зарегистрированы следующие обременения (право залога, аренды, ренты, ипотека, сервитут и т.д.), что подтверждается свидетельством о регистрации права № _____, выданным (орган, осуществивший регистрацию) от «___» _____ г.

1.8. Для целей настоящего Договора Участки:

а) признаются равноценными.

Стороны оценивают стоимость каждого Участка в размере _____ (_____) рублей.

б) признаются не равноценными. Стоимость Участка -1 оценивается в _____ рублей, Участка -2 - _____ рублей. (при договоре мены, заключаемом в целях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при согласии Стороны -2).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Каждая Сторона обязуется:

2.1.1. Передать другой Стороне соответствующий Участок в срок до «___» _____ г.

2.1.2. Передать Участок свободным от объектов недвижимости, принадлежащих третьим лицам, свободным от движимого имущества, в том числе бесхозного.

2.1.3. Предоставить другой Стороне всю имеющуюся у нее информацию об обременениях Участка и ограничениях его использования.

2.1.4. Уплатить все налоги и обязательные платежи, начисленные к моменту подписания настоящего Договора.

2.1.5. Урегулировать все санкции, наложенные за нарушение земельного законодательства, к моменту подписания настоящего Договора.

2.2. Каждая Сторона обязана обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на соответствующий Участок.

2.3. Передача Участков и принятие их Сторонами осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

2.4. Каждая Сторона имеет право требовать расторжения настоящего Договора и возмещения причиненных ей убытков в случае предоставления ей другой Стороной по настоящему Договору заведомо ложной информации:

2.4.1. Об обременениях Участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием.

2.4.2. О разрешении на застройку данного Участка.

2.4.3. Об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость обмениваемого Участка.

2.4.4. О качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое Стороной использование и стоимость передаваемого Участка.

2.4.5. Иной информации, которая может оказать влияние на решение Стороны о приобретении данного Участка, и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами.

2.5. Каждая Сторона имеет право:

2.5.1. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на соответствующем Участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.5.2. Осуществлять посевы и посадки сельскохозяйственных культур, использовать полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.

2.5.3. Возводить с соблюдением правил застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

2.5.4. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

2.5.5. Осуществлять другие права на использование Участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

3.2. В случае если одна из Сторон не передаст Участок в срок, предусмотренный подп. 2.1.1 настоящего Договора, другая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты пени в размере _____% от стоимости соответствующего Участка за каждый день просрочки.

3.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

3.4. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

4. ФОРС-МАЖОР

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или

полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием следующих обстоятельств непреодолимой силы (указать обстоятельства непреодолимой силы)

4.2. В случае наступления таких обстоятельств Стороны должны незамедлительно уведомить об этом друг друга.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору и в связи с ним, должны решаться путем переговоров между Сторонами.

5.2. Если Стороны не пришли к взаимному согласию, то спор разрешается в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Сторона -2 обязуется безвозмездно передать в собственность Стороны -1 следующие объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенные на Участке -2

(при наличии таких объектов).

6.2. Сторона -1 обязуется в срок, не превышающий трех месяцев со дня регистрации перехода права собственности на изъятый земельный участок выплатить Стороне -2 разницу в рыночной стоимости участков *(при договоре мены, заключаемом в целях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при согласии Стороны -2).*

6.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения взаимных обязательств, взятых на себя Сторонами по Договору.

6.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

6.6. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Стороны-1, второй у Стороны-2, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1

Сторона-2

СООБЩЕНИЕ

о планируемом изъятии земельных участков для государственных
(муниципальных нужд)

(Наименование уполномоченного органа государственной власти субъекта РФ) или администрация (наименования муниципального образования) информирует органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридических и физических лиц о планируемом изъятии для государственных (муниципальных) нужд земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества с целью (цели изъятия земельных участков).

1. Изъятию для государственных (муниципальных нужд) подлежат:

1.1. Земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный (адрес или описание местоположения)

1.2. Земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный (адрес или описание местоположения)

1.3. *(наименование объекта недвижимости)*, с кадастровым номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____

1.4. *(наименование объекта недвижимости)*, с кадастровым номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____

2. Указанные в пункте 1 настоящего сообщения земельные участки и объекты недвижимого имущества расположены *(границы зоны планируемого размещения объектов, в целях строительства, реконструкции которых предполагается изъятие земельных участков и (или) расположенных на них земельных участках объектов недвижимого имущества).*

3. Заинтересованные лица могут получить информацию о предполагаемом изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и в срок до _____ подать заявления об учете прав на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества по адресу *(адрес уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления).*

4. Граждане и представители юридических лиц для ознакомления с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с которыми предстоит образовать земельный участок, подлежащий изъятию в срок (не менее 60 дней со дня опубликования) могут ознакомиться с указанными документами по адресу *(адрес уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления) с (время).*

5. Настоящее сообщение об изъятии для государственных (муниципальных) нужд земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества размещены *(наименование официальных сай-*

тов в сети «Интернет», на которых размещается сообщение о планируемом изъятии земельных участков).

6. Выявление лиц, которым принадлежат изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости осуществляет *(наименование уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления)*

7. Реквизиты решений:

а) об утверждении документов территориального планирования;

б) или об утверждении проекта планировки территории, предусматривающих размещение объектов федерального, регионального значения или местного значения *(в случае, если изъятие земельных участков осуществляется для строительства, реконструкции объектов, предусмотренных такими документами);*

в) или об утверждении проекта межевания территории, предусматривающего образование земельных участков, подлежащих изъятию *(в случае, если образование таких земельных участков осуществляется в соответствии с проектом межевания территории);*

г) или о создании или об изменении границ особо охраняемой природной территории *(в случаях изъятия земельных участков для данных целей).*

8. Указанные в пункте 7 настоящего сообщения документы территориального планирования и проект планировки территории, предусматривающие размещение объектов федерального, регионального или местного значения размещены на *(наименование официального сайта).*

Приложения:

1. Утвержденный проект межевания территории или утвержденная схема расположения земельного участка, предусматривающие образование земельного участка или земельных участков, подлежащих изъятию.

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Об изъятии земельных участков для
государственных (муниципальных) нужд

На основании статьи 56.6 Земельного кодекса РФ, ходатайства (Ф.И.О. заявителя, наименование юридического лица) от _____ № _____ об изъятии земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества для (цель изъятия)

1. В соответствии:

а) со схемой территориального планирования (наименования субъекта РФ, муниципального образования);

б) или проектом планировки территории;

в) или проектом межевания территории предусматривающих размещение объектов федерального (регионального, местного) значения;

г) или схемой расположения земельных участков на кадастром плане территории), утвержденной (наименование и реквизиты правового акта органа государственной власти или органам местного самоуправления об утверждении вышеназванных документов) изъять:

а) для государственных нужд (наименование субъекта РФ);

б) или для муниципальных нужд (наименование муниципального образования):

1.1. Земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный (адрес или описание местоположения)

1.2. Земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный (адрес или описание местоположения)

1.3. (наименование объекта недвижимости), с кадастровым номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____

1.4. (наименование объекта недвижимости), с кадастровым номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____

2. Не подлежат изъятию для государственных (муниципальных) нужд следующие сооружения, изъятие которых в соответствии с гражданским законодательством не осуществляется:

2.1. (наименование сооружения), с кадастровым номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____

2.2. (наименование сооружения), с кадастровым номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____

3. Сохранить право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) с кадастровым номером _____

4. (Наименование структурного подразделения уполномоченного

органа государственной власти или органа местного самоуправления) в течение десяти дней со дня принятия настоящего распоряжения:

4.1. Разместить настоящее распоряжение на официальном сайте в сети «Интернет» (*наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления*).

4.2. Обеспечить опубликование настоящего распоряжения (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов по месту нахождения земельных участков.

4.3. Направить копию настоящего распоряжения (*наименование правообладателям изымаемой недвижимости*) письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам и в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.4. Направить копию настоящего распоряжения (*наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним*).

4.5. Направить (*наименование организации, подавшей ходатайство об изъятии земельных участков и объектов недвижимости*):

а) копию настоящего распоряжения;

б) сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними;

в) сведения о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, сведения о которых получены на основании запросов;

г) копии документов, подтверждающих права указанных лиц на изымаемые земельные участки и (или) на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества.

5. Настоящее распоряжение действительно в течение трех лет со дня его принятия.

Приложение: Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

СОГЛАШЕНИЕ № _____
об изъятии

- а) для государственных нужд (наименование субъекта РФ)
б) для муниципальных нужд (наименование муниципального образования) земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества

(населенный пункт)

«___» _____ г.

(Наименование уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления), именуемая в дальнейшем «Сторона -1», в лице (Ф.И.О., должность должностного лица), действующего на основании (устава, положения, прав по должности и т.п.), с одной стороны, Правообладатель изымаемой недвижимости в лице (Ф.И.О. гражданина или Ф.И.О., должность должностного лица), действующий на основании (устава, положения, прав по должности и т.п.), именуемый в дальнейшем именуемая «Сторона-2» и (наименование организации, подавшей ходатайство об изъятии земельных участков в лице Ф.И.О., должность должностного лица), действующего на основании (устава, положения, прав по должности и т.п.), именуемая в дальнейшем «Организация» с другой стороны и вместе именуемые «Стороны» заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Сторона -1 на основании *(наименование и реквизиты правового акта об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества)* изымает у Стороны -2:

- а) для государственных нужд (наименование субъекта РФ);
б) или для муниципальных нужд (наименование муниципального образования) в целях *(цель изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества)*:
- земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный *(адрес или описание местоположения)*;
 - земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный *(адрес или описание местоположения)*;
 - *(наименование объекта недвижимости)*, с кадастровым (условным) номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____;
 - *(наименование объекта недвижимости)*, с кадастровым (условным) номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____.

взамен которых

- а) выплачивает Стороне-2 возмещение в размере и в сроки установленные настоящим Соглашением

б) или Организация:

- выплачивает Стороне-2 возмещение в размере и в сроки установленные настоящим Соглашением;

- или с согласия Стороны -2 предоставляет ей земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, указанные в настоящем Соглашении;

- с согласия Стороны -2 предоставляет ей земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, указанные в настоящем Соглашении и выплачивает ей разницу между размером возмещения за изымаемые земельные участки и (или) объекты недвижимости и рыночной стоимостью передаваемых или предоставляемых взамен объектов недвижимого имущества, прав на них, в размере и в сроки, установленные настоящим Соглашением.

1.2. На основания настоящего Соглашения:

1.2.1. Прекращаются права (*наименование права*) Стороны-2 на:

- земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный (*адрес или описание местоположения*);

- земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный (*адрес или описание местоположения*);

и права (*наименование права*) Стороны-2 на:

- (*наименование объекта недвижимости*), с кадастровым (условным) номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____ ;

- (*наименование объекта недвижимости*), с кадастровым (условным) номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____ .

1.2.2. Возникает право собственности:

а) (*наименование субъекта РФ или муниципального образования*) на земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 2.1. настоящего Соглашения;

б) или Организации на земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 1.2.1. настоящего Соглашения.

1.2.3. Право собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 1.2.1. настоящего Соглашения у Стороны-1 (Организации) возникают после полного возмещения Стороне-2 за изъятые земельные участки и объекты недвижимого имущества, в порядке и в сроки, установленные настоящим Соглашением.

1.3. Срок передачи земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию от Стороны-2 Стороне-1 (Организации) (*не более шести месяцев со дня прекращения прав Стороны-2 на земельные участки и объекты недвижимого имущества*).

1.4. Не подлежат изъятию для государственных (муниципальных) нужд следующие сооружения, изъятие которых в соответствии с гражданским законодательством не осуществляется:

1.4.1. (наименование сооружения), с кадастровым номером _____ расположенного на земельном участке с кадастровым номером _____ . (Наименование правообладателя сооружения) имеет право использовать данное сооружение на праве (наименование права).

1.4.2. (наименование сооружения), с кадастровым номером _____ расположенного на земельном участке с кадастровым номером _____ . (Наименование правообладателя сооружения) имеет право использовать данное сооружение на праве (наименование права).

1.5. На земельный участок с кадастровым номером _____ сохраняется право сервитута.

2. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВЫПЛАТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ

2.1. Рыночная стоимость:

а) изымаемых у Стороны-2 земельных участков и объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 1.1 настоящего Соглашения составляет _____ рублей (цифрами и прописью);

б) прекращаемых у Стороны-2 прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанных в пункте 1.1 настоящего Соглашения составляет _____ рублей (цифрами и прописью).

2.2. В целях возмещения изымаемых для государственных нужд (наименование субъекта РФ) или (для муниципальных нужд (наименование муниципального образования):

а) Сторона -1 в срок до _____ выплачивает Стороне -2 рыночную стоимость изымаемых земельных участков и объектов недвижимого имущества (прекращения прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества) в размере, указанном в пункте 2.1. настоящего Соглашения.

Предоставление возмещения подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет Стороны-2 или о внесении таких денежных средств на депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством Российской Федерации выплату таких денежных средств.

б) Сторона-1 в срок до _____ предоставляет Стороне-2 на праве (наименование права):

- земельный участок с кадастровым номером с рыночной стоимостью права (наименование права) _____ рублей (цифрами и прописью);

- земельный участок с кадастровым номером с рыночной стоимостью права (наименование права) _____ рублей (цифрами и прописью).

и на праве (наименование права):

- (наименование объекта недвижимости), с кадастровым (условным) номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____;

- (*наименование объекта недвижимости*), с кадастровым (условным) номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____.

в) Организация в срок до _____ выплачивает Стороне -2 рыночную стоимость изымаемых земельных участков и объектов недвижимого имущества (прекращения прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества) в размере, указанном в пункте 2.1. настоящего Соглашения.

г) Организация в срок до _____ передает в собственность Стороне-2:

- земельный участок с кадастровым номером с рыночной стоимостью права (*наименование права*) _____ рублей (*цифрами и прописью*);

- земельный участок с кадастровым номером с рыночной стоимостью права (*наименование права*) _____ рублей (*цифрами и прописью*);

- (*наименование объекта недвижимости*), с кадастровым (условным) номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____ с рыночной стоимостью _____ рублей (*цифрами, прописью*);

- (*наименование объекта недвижимости*), с кадастровым (условным) номером _____ расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____ с рыночной стоимостью _____ рублей (*цифрами, прописью*).

2.3. Разница между размером возмещения за изымаемые земельные участки и (или) объекты недвижимости рыночной стоимостью передаваемых или предоставляемых взамен объектов недвижимого имущества, прав на них, указанных в пункте 2.2 настоящего Соглашения составляющая _____ рублей (*цифрами и прописью*) выплачивается Стороной-1 (Организацией) Стороне-2 одновременно (равными частями ежемесячно) в срок до _____.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Сторона - 1 обязана:

3.1.1. Предоставить Стороне -2 всю имеющуюся у нее информацию и документы на передаваемые земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 2.2 настоящего Соглашения, в том числе об обременениях и ограничениях использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием, об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование передаваемых земельных участков, о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое использование земельных участков.

3.1.2. Передать по акту приема-передачи земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 3.1.1. настоящего Соглашения в срок, установленный пунктом 2.2. настоящего Соглашения.

3.1.3. Произвести все требуемые действия для осуществления государственной регистрации прекращения, перехода или возникновения права на изымаемые земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 1.1. настоящего Соглашения.

3.1.4. Возместить Стороне – 1:

а) рыночную стоимость изымаемых земельных участков и объектов недвижимости (рыночную стоимость прекращения прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества);

б) убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения Стороной-2 обязательств перед третьими лицами;

в) упущенную выгоду в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Соглашения.

3.2. Сторона -2 обязана:

3.2.1. Предоставить Стороне -1 всю имеющуюся у нее информацию и документы на передаваемые земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 2.2 настоящего Соглашения, в том числе об обременениях и ограничениях использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием, об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование изымаемых земельных участков, о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое использование земельных участков.

3.2.2. Передать по акту приема-передачи земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 3.1.1. настоящего Соглашения в срок, установленный пунктом 2.2. настоящего Соглашения.

3.2.3. Уплатить все налоги и обязательные платежи, начисленные к моменту подписания настоящего Соглашения.

3.2.4. Урегулировать все санкции, наложенные за нарушение земельного законодательства, к моменту подписания настоящего Соглашения.

3.3. Организация обязана:

3.3.1. Предоставить Стороне -2 всю имеющуюся у нее информацию и документы на передаваемые земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 2.2 настоящего Соглашения, в том числе об обременениях и ограничениях использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием, об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование передаваемых земельных участков, о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое использование земельных участков.

3.3.2. Передать по акту приема-передачи земельные участки и объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 3.1.1. настоящего Соглашения в срок, установленный пунктом 2.2. настоящего Соглашения.

3.3.3. Возместить Стороне – 1:

а) рыночную стоимость изымаемых земельных участков и объектов

недвижимости (рыночную стоимость прекращения прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества);

б) убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения Стороной-2 обязательств перед третьими лицами;

в) упущенную выгоду в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Соглашения.

3.3.4. Образовать путем перераспределения земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, принадлежащих Стороне-2, земельные участки, подлежащие изъятию для государственных (муниципальных), указанные в пункте 1.1. настоящего Соглашения с зачетом средств на выполнение данных работ при расчете возмещения Стороне-2 за изымаемые земельные участки и объекты недвижимости.

3.4. Каждая Сторона имеет право:

3.4.1. Требовать расторжения настоящего Соглашения и возмещения причиненных ей убытков в случае предоставления ей другой Стороной по настоящему Соглашению заведомо ложной информации.

3.4.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на соответствующих земельных участках общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.3. Осуществлять на соответствующих земельных участках посевы и посадки сельскохозяйственных культур, использовать полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.

3.4.4. Возводить с соблюдением правил застройки здания, сооружения в соответствии с целевым назначением соответствующих земельных участков и их разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

3.4.5. Проводить на соответствующих земельных участках оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

3.4.6. Осуществлять другие права на использование соответствующих земельных участков, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. ФОРС-МАЖОР

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Соглашению, если это неисполнение явилось следствием следующих обстоятельств непреодолимой силы (указать обстоятельства непреодолимой силы).

4.2. В случае наступления таких обстоятельств Стороны должны незамедлительно уведомить об этом друг друга.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Соглашению и в связи с ним, должны решаться путем переговоров между Сторонами.

5.2. Если Стороны не пришли к взаимному согласию, то спор разрешается в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения взаимных обязательств, взятых на себя Сторонами по Соглашению.

6.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6.4. Соглашение составлено в трех экземплярах, для каждой из Сторон.

6.5. К настоящему Соглашению применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или мене.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1

Сторона-2

Организация

СХЕМЫ
образования, предоставления земельных участков, изъятия
земельных участков для государственных или муниципальных нужд

ПОРЯДОК

заключения соглашения о перераспределении земельных участков

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. Подает заявление о перераспределении по установленной форме (**Приложение 1**) с приложением:

а) копий правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, принадлежащий заявителю, если сведения о праве собственности не зарегистрировано в ЕГРП;

б) схемы расположения земельного участка на КПТ (если отсутствует утвержденный проект межевания территории);

в) документов подтверждающих полномочия заявителя;

д) иных документов по желанию заявителя, которые орган государственной власти или орган местного самоуправления может получить в порядке межведомственного взаимодействия.

Заявление может быть подано по выбору заявителя лично, посредством почтовой связи или с использованием сети «Интернет»

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. В течение 10 дней рассматривает заявление:

а) возвращает его заявителю, если оно не соответствует установленной форме или к заявлению не приложены обязательные документы;

б) если замечаний к заявлению нет, в течение 30 дней:

- принимает решение об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ;

- или направляет заявителю согласие на заключение соглашения в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

- или принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении по основаниям, установленным пунктом 9 статьи 39.29. Земельного кодекса РФ.

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. Обеспечивает выполнение кадастровых работ с целью постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, которые образуются в результате перераспределения.

Если в государственном кадастре недвижимости (далее ГКН) отсутствуют сведения о местоположении границ перераспределяемого земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который переходит в частную собственность, то заявитель также обеспечивает проведение кадастровых работ и постановку данного земельного участка на государственный кадастровый учет.

2. Направляет в орган государственной власти (далее ОГВ) или орган

местного самоуправления (далее ОМС) кадастровые паспорта образуемых в результате перераспределения земельных участков

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. В течение 30 дней:

- подготавливает, **подписывает** и направляет заявителю соглашение о перераспределении земельных участков;

- или отказывает в заключении соглашения, если площадь земельного участка, на который возникает права частной собственности превышает площадь такого земельного участка, указанного на схеме расположения земельного участка на КПТ или проекте межевания территории более чем на 10 процентов.

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. В течение 30 дней подписывает и направляет подписанные соглашения в ОГВ или ОМС

**ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО,
ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО СА-
МОУПРАВЛЕНИЯ**

1. Обеспечивают регистрацию прав на образованные в результате перераспределения земельные участки

ОБЩИЙ ПОРЯДОК

предоставления земельного участка в собственность, на праве аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования без проведения торгов

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. Подготавливает схему расположения земельного участка на КПТ, если его предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории

2. Подает заявление в орган государственной власти или орган местного самоуправления о предварительном предоставлении земельного участка (если земельный участок не образован или его границы подлежат уточнению (лично, по почте, через «Интернет»))

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет его заявителю (**Схема 3**)

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. Обеспечивает выполнение кадастровых работ в соответствии с проектом межевания, схемой расположения земельного участка на КПТ или иной проектной документацией (для лесных участков)

2. Обеспечивает постановку земельного участка на государственный кадастровый учет

3. Обеспечивает регистрацию права государственной или муниципальной собственности на земельный участок (не требуется, если земельный участок образован из неразграниченных земель)

4. Подает заявление в орган государственной власти или орган местного самоуправления о предоставлении земельного участка

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Если земельный участок расположен на территории ТПП и его предоставление затрагивает законные интересы малочисленных народов Севера и Дальнего Востока может организовать проведение схода с целью учета мнения населения

2. Выполняет следующие действия (**Схема 4**):

- заключает договор купли-продажи, аренды, безвозмездного пользования земельным участком;

- или принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или на праве постоянного (бессрочного) пользования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ (пункт 7 статьи 39.14):

-
- предоставление земельных участков в собственность бесплатно отдельным категориям граждан (пункты 6,7 статьи 39.5, статья 39.19);
 - заключение договора с единственным участником аукциона;
 - заключение договора мены земельного участка, предоставление служебных наделов;
 - заключение договора аренды для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, либо комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса;
 - заключение договора аренды земельного участка для строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или наемного дома социального использования;
 - предоставление земельных участков гражданам для ИЖС, ведения ЛПХ (в пределах населенных пунктов), садоводства, огородничества, крестьянского фермерского хозяйства;
 - предоставление земельных участков государственной компании «Российские автомобильные дороги».

ПОРЯДОК

предварительного согласования предоставления земельного участка

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. Подает заявление в ОГВ или ОМС с приложением (п.2 ст. 39.15):
 - а) документов, подтверждающих право заявителя на предоставление земельного участка без проведения торгов (перечень утверждается Правительством РФ) (нельзя требовать документы которые могут быть получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия, но заявитель вправе их представить);
 - б) схемы расположения земельного участка (если его необходимо образовать и отсутствует проект межевания территории);
 - в) документов, подтверждающие полномочия представителя заявителя;
 - г) проектной документации (при предоставлении лесных участков);
 - д) списка садоводов и огородников (при предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование некоммерческой организации граждан) (**Приложение 7**).

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. В течение 10 дней проверяет заявление и прилагаемые к ней документы на соответствие их установленным требованиям, наличие ранее поданных заявлений на заявленный земельный участок и возвращает их заявителю в случае несоответствия документов установленным требованиям
2. Подготавливает схему расположения земельного участка на КПТ в электронной форме (если она была представлена в бумажном виде) без взимания платы
3. В случае, если на заявленный земельный участок было ранее подано заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, который полностью или частично совпадает с заявленным, принимает решение о приостановлении рассмотрения заявления до принятия решения по ранее поданному заявлению и направляет его заявителю
4. В течение 30 дней проверяет отсутствие или наличие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с п. 8 ст. 39.15. и ст. 39.16. При отсутствии оснований в отказе принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, (**Приложения 8-10**) при их наличии - в отказе предварительного согласования предоставления земельного участка и направляет их заявителю.

ПОРЯДОК
предоставления земельного участка без проведения торгов

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. Подает заявление в орган государственной власти или орган местного самоуправления о предоставлении земельного участка без проведения торгов с приложением документов, подтверждающих право заявителя на предоставление земельного участка без проведения торгов (п.п. 4-6 п.2 ст. 39.15) *(не требуется, если эти документы были приложены к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка):*

а) документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя;

б) проектной документации (при предоставлении лесных участков);

в) списка садоводов и огородников (при предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование некоммерческой организации граждан);

г) документов, подтверждающих надлежащее использование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при подаче заявления на переоформление договора аренды на договор купли-продажи через 3 года или на продление договора аренды земельного участка (п.п. 9 п. 2 ст. 39.3, п.п. 31 п.2 ст. 39.6).

(Нельзя требовать документы, которые могут быть получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия, но заявитель вправе их представить)

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. В течение 10 дней осуществляет проверку поданного заявления и приложенных документов на их соответствие установленным требованиям и возвращает заявление в случае выявления несоответствия его установленным требованиям.

2. Осуществляет проверку наличия или отсутствия оснований на предоставление земельного участка без проведения торгов в соответствии со ст. 39.16.

3. При отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка и если не требуется его образование или уточнение границ:

а) подготавливает, подписывает и направляет заявителю 3 экз. договора купли-продажи, аренды или безвозмездного пользования земельным участком;

б) подготавливает решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или на праве постоянного (бессрочного) пользования и направляет его заявителю.

4. При наличии оснований для отказа в предоставлении земельного участка принимает решение об отказе и направляет его заявителю

Проекты договоров и решения выдаются лично или по адресу, указанному в заявлении.

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. В течение 30 дней подписывает договоры и передает их в ОГВ или ОМС

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Обеспечивает регистрацию договоров купли-продажи или аренды земельного участка (в п. 3 ст. 7 122-ФЗ внесены дополнения в соответствии с которыми регистрация осуществляется на основании заявления ОГВ или ОМС или лица, с которыми заключены данные соглашения)

2. Вносит сведения о предоставленном земельном участке в Базу данных

3. Открывает лицевой счет арендатора земельного участка

ПОРЯДОК

подготовки аукциона по инициативе органа государственной власти
или органа местного самоуправления

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. Подготавливает и утверждает схему расположения земельного участка на КПТ, если его предстоит образовать или отсутствует утвержденный проект межевания территории

2. Обеспечивает проведение кадастровых работ и постановку земельного участка на государственный кадастровый учет

3. Обеспечивает регистрацию права государственной или муниципальной собственности на земельный участок (не требуется, если он образуется из неразграниченных земель)

4. Получает технические условия подключения (технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (не требуется, если проводится аукцион на комплексное освоение территории или для целей, не связанных со строительством) - в п. 9 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ установлен срок - 14 дней, в течение которого ОГВ или ОМС должны направить запрос в сетевые организации). При подготовке запроса необходимо запросить (п.п. 4.п 21 ст. 39.11):

- предельную свободную мощность существующих сетей;
- максимальные нагрузки;
- сроки подключения объекта к сетям;
- сроки действия технических условий
- размер платы за подключение.

5. Определяет предельные допустимые параметры разрешенного строительства, если это необходимо

6. Определяет способ установления начальной цены предмета аукциона (рыночная или кадастровая, п.14 ст. 39.11), (не требуется при проведении аукциона на комплексное освоение территории)

7. Определяет организатора аукциона (п.11 ст. 39.11)

8. Принимает решение о проведении аукциона

9. Передает документы для проведения аукциона его организатору, если организатором не является орган власти

ПОРЯДОК
подготовки аукциона по заявлению гражданина
или юридического лица

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. Подготавливает схему расположения земельного участка на КПТ (за исключением территорий населенных пунктов), если его предстоит образовать или не утвержден проект межевания территории

2. Подает заявление в орган государственной власти или орган местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ с указанием цели предоставления земельного участка

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. Проверяет поданное заявление на наличие оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ (п.16 ст. 11.10, п.п 5-9, 13-19 п. 8, ст. 39.11) и на наличие ранее поданных заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка, которые полностью или частично совпадают с заявленным земельным участком

2. Принимает решение об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ и направляет его заявителю или решение об отказе в утверждении с обоснованием причин отказа или о приостановлении рассмотрения заявления до принятия решения по ранее поданному заявлению *(не позднее 2 месяцев с даты поступления заявления)*

ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

1. Обеспечивает выполнение кадастровых работ в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка на КПТ или проектом межевания территории

2. Обеспечивает постановку земельного участка на государственный кадастровый учет

3. Обеспечивает регистрацию права государственной или муниципальной собственности на земельный участок (не требуется, если он образован из неразграниченных земель)

4. Подает заявление в орган государственной власти или орган местного самоуправления о проведении аукциона с указанием цели использования земельного участка

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. Проверяет поданное заявление на наличие или отсутствие оснований, установленных пунктом 8 статьи 39.11 по которым земельный участок не может быть предметом аукциона

2. Обеспечивает регистрацию права государственной или муницип-

пальной собственности на земельный участок (не требуется, если он образован из неразграниченных земель)

3. Получает технические условия подключения (технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (не требуется, если проводится аукцион на комплексное освоение территории или для целей, не связанных со строительством) - в п. 9 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ установлен срок - 14 дней, в течение которого ОГВ или ОМС должны направить запрос в сетевые организации). При подготовке запроса необходимо запросить (п.п. 4.п 21 ст. 39.11):

- предельную свободную мощность существующих сетей;
- максимальные нагрузки;
- сроки подключения объекта к сетям;
- сроки действия технических условий;
- размер платы за подключение.

5. Определяет предельные допустимые параметры разрешенного строительства, если это необходимо

6. Определяет способ установления начальной цены предмета аукциона (рыночная или кадастровая, п.14 ст. 39.11), *(не требуется при проведении аукциона на комплексное освоение территории)*

7. Определяет организатора аукциона (п.11 ст. 39.11)

8. Принимает решение о проведении аукциона

9. Передает документы для проведения аукциона его организатору, если организатором не является орган власти

ПОРЯДОК
проведения аукциона

ОРГАНИЗАТОР АУКЦИОНА

1. Устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок, порядок внесения и возврата задатка, шаг аукциона - 3 % от начальной цены аукциона (*обычно - распоряжение об утверждении условий аукциона*)

2. За 30 дней до проведения аукциона подготавливает и размещает извещение о его проведении (**Приложение 13**):

- на официальном сайте Правительства РФ;

- сети Интернет;

- в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов (не требуется если аукцион проводится в электронной форме).

Орган государственной власти или орган местного самоуправления может принять решение об отказе в проведении аукциона по основаниям, установленным п. 8 ст. 39.11. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте в течение 3 дней со дня принятия решения

3. Осуществляет прием и проверку заявок для участия в аукционе и приложенным к ним документов (*прекращается за 5 дней до его проведения*) (*перечень прилагаемых документов определен п. 1-3 ст. 39.12*)

4. Возвращает заявки, поданные позже установленного срока

5. Подготавливает протокол о рассмотрении заявок и размещает его на официальном сайте (**Приложение 14**)

6. Направляет заявителям уведомления о признании их участниками аукциона или не допущенными к участию в аукционе (п.8 ст. 39.12)

7. Возвращает заявки в случае их отзыва заявителями

8. Проводит аукцион

9. Подготавливает 2 экз. протокола аукциона, один из которых передает победителю аукциона (**Приложение 15**)

10. Размещает протокол аукциона на официальном сайте в течение 1 дня со дня его подписания

11. Осуществляет возврат задатков (в течение 3 дней после подписания протокола аукциона)

12. Передает протокол аукциона в орган государственной власти или орган местного самоуправления

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. Направляет победителю аукциона (единственному участнику) 3 подписанных договора купли-продажи (**Приложение 16**) или аренды земельного участка (**Приложение 17**) и 2 подписанных договора ком-

плексного освоения территории (**Приложение 18**) не ранее чем через 10 дней после размещения информации о проведении аукциона на официальном сайте, но не позже 10 дней со дня составления протокола, (п.20.ст. 39.12)

2. Осуществляет контроль за подписанием и представлением в орган государственной власти или орган местного самоуправления подписанных победителем аукциона (единственным участником) договоров и в случае не подписания их в 30-ти дневный срок:

- предлагает заключить договоры следующему участнику, сделавшему предпоследнее предложение по цене аукциона;

- если следующий участник аукциона отказался заключить договоры, принимает решение о повторном его проведении или распорядится земельным участком иным способом. Повторный аукцион может быть проведен по цене ниже первоначальной до 30% (п.17 ст. 39.11);

- направляет сведения об уклонившемся от подписания договоров победителе аукциона в орган, уполномоченный на ведение Реестра недобросовестных участников аукционов.

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА (ЕДИНСТВЕННЫЙ УЧАСТНИК)

1. Подписывает вышеназванные договоры и представляет их в орган государственной власти или орган местного самоуправления

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Обеспечивает регистрацию договоров купли-продажи или аренды земельного участка (в п. 3 ст. 7 122-ФЗ внесены дополнения в соответствии с которыми регистрация осуществляется на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления или лица, с которыми заключены данные соглашения)

2. Вносит сведения о предоставленном земельном участке в Базу данных

3. Открывает лицевой счет арендатора земельного участка

ПОРЯДОК
проведения аукциона на право заключения договора
о развитии застроенной территории

ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Принимает решение о проведении аукциона (аукцион является открытым по составу участников и по форме подачи заявки)
2. Определяет начальную цену предмета аукциона, (определен постановлением Правительства края от 10 мая 2011 г № 135-пр), сумму задатка и существенные условия договора
3. Передает необходимые документы организатору аукциона

ОРГАНИЗАТОР АУКЦИОНА

1. Устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, шаг аукциона - от 1% до 5 % от начальной цены аукциона
2. За 30 дней до проведения аукциона подготавливает и размещает извещение о его проведении (**Приложение 19**):

- на официальном сайте Правительства РФ в сети «Интернет» (официальном сайте ОМС в сети «Интернет» если Правительством РФ официальный сайт не определен);

- в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Организатор аукциона может принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее чем за 15 дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона в течение 5 дней размещается в печатных изданиях, которых было опубликовано извещение о его проведении и в течение 2 дней - в сети «Интернет». В течение 3 дней со дня принятия решения возвращаются задатки

3. Осуществляет прием и проверку заявок для участия в аукционе и приложенным к ним документов (прекращается за 5 дней до его проведения). В заявке указываются реквизиты счета для возврата задатка. К заявке прилагаются:

а) выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей;

б) документы, подтверждающие внесение задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

в) документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

4. Возвращает заявки, поданные позже установленного срока
5. Подготавливает протокол о рассмотрении заявок (**Приложение 20**).
6. Направляет заявителям уведомления о признании их участниками аукциона или не допущенными к участию в аукционе (п. 17 ст. 46.3). Лицам, не допущенным к участию в аукционе, задаток возвращается в течение 5 рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок (п. 18 ст. 46.3)
Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:
 - а) непредставление определенных частью 10 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений;
 - б) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;
 - в) несоответствие заявки на участие в аукционе требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона.
7. Возвращает заявки в случае их отзыва заявителями и возвращает им задатки в течение 5 рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки (п. 19. ст. 46.3)
8. Проводит аукцион
9. Подготавливает 2 экз. протокола аукциона, который подписывается сторонами в день проведения аукциона (**Приложение 21**)
10. Размещает протокол аукциона в печатных изданиях, в которых было размещено извещение о проведении аукциона и на официальном сайте в сети «Интернет» в течение 5 рабочих дней со дня проведения аукциона и 3 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона
11. Осуществляет возврат задатков (в течение 5 рабочих дней после подписания протокола аукциона)
12. Передает протокол аукциона в орган местного самоуправления

ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Направляет победителю аукциона (единственному участнику) 2 экз. договора о развитии застроенной территории (**Приложение 22**)
2. Осуществляет контроль за подписанием и представлением в ОМС подписанных победителем аукциона (единственным участником) договоров и в случае не подписания их в 30-ти дневный срок:
 - предлагает заключить договоры следующему участнику, сделавшему предпоследнее предложение по цене аукциона;
 - направляет в суд требование о возмещении убытков причиненных уклонением победителя аукциона от заключения договора.

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА (ЕДИНСТВЕННЫЙ УЧАСТНИК)

1. Представляет в ОМС соглашение об обеспечении исполнения договора (если его предоставление являлось существенным условием договора)

2. После представления соглашения подписывает договоры и представляет их в ОМС для подписания

ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Подписывает договор о развитии застроенной территории (не допускается его подписание ранее, чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте в сети «Интернет» в случае, если участие в аукционе принял только один участник)

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА (ЕДИНСТВЕННЫЙ УЧАСТНИК)

1. Обеспечивает разработку проекта планировки и проекта межевания территории, передает их в ОМС на рассмотрение и утверждение

2. Обеспечивает проведение кадастровых работ и постановку в соответствии с утвержденным проектом межевания территории земельных участков на государственный кадастровый учет

3. Обеспечивает условия выполнения договора о развитии застроенной территории в части сноса ветхого жилья и расселения жильцов (возможно по частям)

4. Получает в организациях-сетедержателях условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения *(в настоящее время данная процедура законодательством не регламентирована. Ранее технические условия определял орган государственной власти или орган местного самоуправления после утверждения документации по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду - п. 2.1 ст. 30 Земельного кодекса РФ)*

5. Обращается в орган местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в аренду

ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. По заявлению победителя аукциона (единственного участника) в порядке, определенном ст. 39.17 ЗК РФ предоставляет земельный участок:

а) на основании п.1 ст. 39.5 ЗК РФ подготавливает распоряжение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно;

б) или в соответствии с п. 13 ч. 2 ст. 39.6 подготавливает договор аренды земельного участка (размер арендной платы равен ставке земельного налога, п. 2 ч. 5 ст. 39.7 ЗК РФ).

2. Обеспечивает регистрацию договоров купли-продажи или аренды земельного участка (в п. 3 ст. 7 122-ФЗ внесены дополнения в соответствие с которыми регистрация осуществляется на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления или лица, с которыми заключены данные соглашения)

3. Вносит сведения о предоставленном земельном участке в Базу данных

4. Открывает лицевой счет арендатора земельного участка

ПОРЯДОК

подготовки и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории для строительства жилья экономического класса)

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Подготавливает и утверждает схему расположения земельного участка на КПТ, если его предстоит образовать или отсутствует утвержденный проект межевания территории
2. Обеспечивает проведение кадастровых работ
3. Обеспечивает постановку земельного участка на государственный кадастровый учет
4. Обеспечивает регистрацию права государственной или муниципальной собственности на земельный *участок (не требуется, если он образуется из неразграниченных земель)*
5. Собирает информацию о наличии или отсутствии обременений (ограничений) в использовании земельного участка
6. Получает технические условия подключения (технологического присоединения) и подготавливает проект договора подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического *обеспечения (если предметом аукциона является право на заключение договора об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса)*, том числе:
 - предельная свободная мощность существующих сетей;
 - максимальные нагрузки;
 - сроки подключения объекта к сетям;
 - сроки действия технических условий;
 - размер платы за подключение.
7. Определяет примерный перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства, которые будут построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса, к сетям инженерно-технического обеспечения с указанием примерных затрат и источников финансирования этих затрат *(если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса)*.
8. Определяет способ установления начальной цены предмета аукциона и ее размер *(80% от рыночной или максимальная цена, установленная нормативным правовым актом РФ или субъекта РФ)*.
9. Определяет условия договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном

освоении территории для целей строительства жилья экономического класса)

9.1. Минимальное количество жилых помещений, соответствующих отнесению к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса), право на заключение которых является предметом аукциона.

9.2. Минимальная общая площадь таких жилых помещений ___ кв. м.
(Пункты 9.1 и 9.2 не требуется, если условиями аукциона предусмотрено, что все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса, и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором.

9.3. Способ и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса для органов государственной власти (местного самоуправления) и участников аукциона.

9.4. О необходимости включения в условия аукциона внесения денежных средств в качестве обеспечения заявки и их размер.

9.5. Возможность оказания государственной (муниципальной поддержки) строительства жилья экономического класса в соответствии с федеральными, региональными и муниципальными нормативными правовыми актами, ее способы и размер

9.6. Возможность заключения государственных (муниципальных) контрактов на приобретение жилья экономического класса.

10. Подготавливает сведения об исполнительных органах государственной власти (органах местного самоуправления) и о юридических лицах на которые возлагаются отдельные права и обязанности, по договору освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса), заключенному по результатам настоящего аукциона.

11. Принимает решение о проведении аукциона.

12. Определяет организатора аукциона.

13. Передает документы для проведения аукциона его организатору, если организатором не является орган власти

ОРГАНИЗАТОР АУКЦИОНА

1. Устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок, величину снижения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3 % от начальной цены предмета аукциона.

2. За 30 дней до проведения аукциона подготавливает и размещает извещение о его проведении (**Приложение 23**)

- на официальном сайте Правительства РФ
- в сети Интернет
- в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов (*не требуется если аукцион проводится в электронной форме*).

Орган государственной власти или орган местного самоуправления может принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее, чем за 15 дней до его проведения.

3. Осуществляет прием и проверку заявок для участия в аукционе и приложенным к ним документов (*прекращается за 5 дней до его проведения*)

К форме заявки законодательством установлено только одно требование - банковские реквизиты счета для возврата денежных средств, поступивших организатору аукциона в качестве обеспечения заявки (не задатка), если их внесение определено условиями аукциона (Форма заявки устанавливается в извещении о проведении аукциона). Законом определен только перечень, прилагаемых к ней документов, подтверждающих следующие сведения об участнике аукциона:

а) соблюдение юридическим лицом нормативов финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством РФ в соответствии с федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

б) отсутствие у юридического лица недоимки по налогам и сбора, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит, которые реструктурированы, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период.

в) документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе (*если это предусмотрено его условиями*).

Кроме документов, прилагаемых к заявке, участники аукциона представляют документы, подтверждающие его соответствие установленным требованиям к участнику аукциона.

а) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приема объектов капитального строительства за последние три года предшествующей дате окончания срока подачи заявок, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию по форме федерального статистического наблюдения

б) выписку из Реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель, с указанием сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов, строительство которых предусмотрено договором об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса (договором о комплексном освоении территории для целей строительства жилья экономического класса).

По остальным 6 требованиям к участнику аукциона заявители представляют в письменной форме декларацию (без подтверждающих документов).

Факт внесения заявителя в ЕГРЮЛ организатор аукциона получает в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

4. Возвращает заявки, поданные позже установленного срока

5. Подготавливает протокол о рассмотрении заявок и размещает его на официальном сайте (**Приложение 24.**)

К аукциону не допускаются заявители при:

- непредставлении заявителем документов или представление недостоверных сведений;

- непоступлении денежных средств в качестве обеспечения заявки на дату ее рассмотрения;

- подача заявки лицом, которое не соответствует требованиям к участникам аукциона.

6. Направляет заявителям уведомления о признании их участниками аукциона или не допущенными к участию в аукционе

7. Возвращает заявки в случае их отзыва заявителями

8. Проводит аукцион

9. Подготавливает 2 экз. протокола аукциона, один из которых, передает победителю аукциона. (**Приложение 25.**)

10. Размещает протокол аукциона на официальном сайте в течение 1 дня со дня его подписания

11. Осуществляет возврат денежных средств, поступивших организатору аукциона в качестве обеспечения заявки

12. Передает протокол аукциона в орган государственной власти или орган местного самоуправления

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Направляет победителю аукциона (лицу, имеющему право на заключение договора об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории для целей строительства жилья экономического класса) на подписание:

1.1. Два экземпляра договора об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса (договора о комплексном

освоении территории для целей строительства жилья экономического класса).

1.2. Три экземпляра договора аренды земельного участка.

2. Осуществляет контроль:

2.1. За подписанием в установленный срок (не позднее 30 дней со дня размещения на официальном сайте информации о результатах аукциона) и представлением в орган государственной власти или орган местного самоуправления подписанных победителем аукциона (единственным участником) договоров.

2.2. За представлением победителем аукциона (единственным участником) в установленный срок (до заключения вышеназванных договоров) обеспечение договора об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории для целей строительства жилья экономического класса)

3. При уклонении победителя аукциона от подписания договоров

3.1. Предлагает заключить договоры следующему участнику, сделавшему предпоследнее предложение по цене аукциона (*не ранее 30 дней и не позднее 50 дней со дня размещения протокола аукциона на официальном сайте*).

3.2. Обращается в суд с требованием возмещения убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения договоров.

3.3. Объявляет о проведении повторного аукциона, в том числе с новыми условиями.

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА (ЕДИНСТВЕННЫЙ УЧАСТНИК)

1. В установленный срок подписывает и представляет в орган государственной власти или орган местного самоуправления:

1.1. Обеспечение договора об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса (договора о комплексном освоении территории для целей строительства жилья экономического класса)

1.2. Договор об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса (договор о комплексном освоении территории для целей строительства жилья экономического класса).

1.3. Договор аренды земельного участка.

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Обеспечивает регистрацию договоров аренды земельного участка

2. Вносит сведения о предоставленном земельном участке в Базу данных

3. Открывает лицевой счет арендатора земельного участка

ПОРЯДОК

подготовки и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Подготавливает и утверждает схему расположения земельного участка на КПТ, если его предстоит образовать или отсутствует утвержденный проект межевания территории
2. Обеспечивает проведение кадастровых работ
3. Обеспечивает постановку земельного участка на государственный кадастровый учет
4. Обеспечивает регистрацию права государственной или муниципальной собственности на земельный участок (*не требуется, если он образуется из неразграниченных земель*)
5. Собирает информацию о наличии или отсутствии обременений (ограничений) в использовании земельного участка
6. Получает технические условия подключения (технологического присоединения) и подготавливает проект договора подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (*если предметом аукциона является право на заключение договора об освоении территории для целей строительства жилья экономического класса*), том числе:
 - предельная свободная мощность существующих сетей;
 - максимальные нагрузки;
 - сроки подключения объекта к сетям;
 - сроки действия технических условий;
 - размер платы за подключение.
8. Определяет один из способов установления начальной цены предмета аукциона.
 - 8.1. Путем повышения начальной цены предмета аукциона (цены за право заключения данного договора), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона» (*при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или наемного дома социального использования - **определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации***).
 - 8.2. Путем снижения начальной цены предмета аукциона (размера платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного фонда со-

циального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона» *(не может превышать установленный в соответствии с жилищным законодательством максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования)*

9. Определяет начальную цену предмета аукциона

10. Определяет условия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования:

10.1. Принимают решение о включении в условия аукциона:

а) внесение задатка и его размер *(при проведении аукциона путем повышения начальной цены предмета аукциона)*;

б) внесение денежных средств для обеспечения заявки на участие в аукционе и их размер *(при проведении аукциона путем снижения начальной цены предмета аукциона)*.

10.2. Принимают решение о количестве и площади жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования *(в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования)*

10.3. О способе и размере обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования)

11. Принимает решение о проведении аукциона.

12. Определяет организатора аукциона.

13. Передает документы для проведения аукциона его организатору, если организатором не является орган власти.

ОРГАНИЗАТОР АУКЦИОНА

1. Устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок, величину **повышения или снижения** начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3 % от начальной цены предмета аукциона

2. За 30 дней до проведения аукциона подготавливает и размещает извещение о его проведении (**Приложение 28**):

- на официальном сайте в сети «Интернет»;

- в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления может принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее,

чем за 15 дней до его проведения. В данном случае в течение 3 дней со дня принятия данного решения:

- размещает на официальном сайте в сети «Интернет»;
- размещает его в СМИ, для официального опубликования муниципальных правовых актов;
- извещает лиц, подавших заявки на участие в аукционе, об отказе в проведении аукциона.

3. Осуществляет прием и проверку заявок для участия в аукционе_ и приложенным к ним документов (прекращается за 5 дней до его проведения)

4. Для участия в аукционе заявители представляют заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме. К форме заявки законодательством установлено только одно требование - банковские реквизиты счета для возврата задатка или денежных средств, поступивших организатору аукциона в качестве обеспечения заявки, если их внесение определено условиями аукциона.

Законом определен только перечень, прилагаемых к ней документов при проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования:

- а) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- б) копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года;
- в) копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства по форме федерального статистического наблюдения;
- г) выписку из реестра членов саморегулируемой организации, с указанием сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам, строительство которых предусмотрено аукционом;
- д) документы, которые подтверждают право заявителя выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством и перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации;
- е) декларацию на соответствие остальным требованиям к участникам аукциона;
- ж) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве задатка или обеспечения денежными средствами заявки на участие в аукционе.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аук-

циона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

5. Запрашивает в порядке межведомственного взаимодействия сведения о внесении заявителей в ЕГРЮЛ, ЕГРИП и в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических и физических лиц о заявителях, являющихся физическими лицами в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

6. Возвращает заявки, поданные позже установленного срока в день их поступления

7. Подготавливает протокол о рассмотрении заявок, подписывает его не позднее чем в течение одного дня с даты их рассмотрения и размещает его на официальном сайте не позднее чем на следующий день со дня его подписания.

Содержание протокола, также как и при проведении других аукционов, должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, денежных средствах, внесенных в качестве задатков или обеспечений денежными средствами заявок, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

К аукциону не допускаются при:

- непредставлении заявителем документов или представление недостоверных сведений;
- непоступление денежных средств в качестве задатка или обеспечения заявки на дату ее рассмотрения;
- подачи заявки лицом, которое не соответствует требованиям к участникам аукциона.

8. Направляет заявителям уведомления о признании их участниками аукциона или не допущенными к участию в аукционе не позднее дня, следующего после дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

9. Возвращает заявки в случае их отзыва заявителями

10. Проводит аукцион

11. Подготавливает 2 экз. протокола аукциона, один из которых передает победителю аукциона. Содержание протокола аналогичное другим видам аукциона. Указывается:

- сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- предмет аукциона;
- сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- наименование и место нахождения победителя аукциона и участни-

ка аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

12. Размещает протокол аукциона на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня его подписания

13. В установленные законодательством сроки осуществляет возврат задатков и денежных средств, поступивших организатору аукциона в качестве обеспечения заявки

14. Передает протокол аукциона в орган государственной власти или орган местного самоуправления

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Направляет победителю аукциона (лицу, имеющему право на заключение договора об освоении территории для целей строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (наемного дома социального использования) на подписание:

1.1. Два экземпляра договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

1.2. Три экземпляра договора аренды земельного участка.

2. Осуществляет контроль:

2.1. За подписанием в установленный срок (не позднее 30 дней со дня размещения на официальном сайте информации о результатах аукциона) и представлением в орган государственной власти или орган местного самоуправления подписанных победителем аукциона (единственным участником) договоров.

2.2. За представлением победителем аукциона (единственным участником) в установленный срок (до заключения вышеназванных договоров) обеспечение договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или наемного дома социального использования.

3. При уклонении победителя аукциона от подписания договоров:

3.1. Предлагает заключить договоры следующему участнику, сделавшему предпоследнее предложение по цене аукциона (*не ранее 30 дней и не позднее 50 дней со дня размещения протокола аукциона на официальном сайте*).

3.2. Обращается в суд с требованием возмещения убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения договоров.

3.3. Объявляет о проведении повторного аукциона, в том числе с новыми условиями.

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА (ЕДИНСТВЕННЫЙ УЧАСТНИК)

1. В установленный срок представляет в орган государственной власти или орган местного самоуправления:

1.1. Обеспечение исполнения договора в соответствии с требованием, установленным в извещении о проведении аукциона.

1.2. Подписанный договор об освоении территории для целей строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или наемного дома социального использования.

1.3. Подписанный договор аренды земельного участка.

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Обеспечивает регистрацию договора аренды земельного участка
2. Вносит сведения о предоставленном земельном участке в Базу данных
3. Открывает лицевой счет арендатора земельного участка

ПОРЯДОК

предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), гражданам и крестьянским фермерским хозяйствам для осуществления крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ)

ГРАЖДАНИН ИЛИ КРЕСТЬЯНСКОЕ ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

1. Подает в орган государственной власти или орган местного самоуправления заявление о:

а) предварительном согласовании предоставления земельного участка (если земельный участок необходимо образовать или уточнить его границы);

б) или о предоставлении земельного участка.

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

2. В течение 30 дней обеспечивает проверку поступившего заявления **о предварительном согласовании предоставления земельного участка** на отсутствие или наличие оснований для отказа в предоставлении земельного участка по основаниям, предусмотренным п. 8 ст. 39.15 и ст. 39.16 Земельного кодекса РФ и на основании ее:

а) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка (**Приложение 30**):

- в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения по месту нахождения земельного участка и размещает его на официальном сайте;
- на официальном сайте в сети «Интернет».

Если земельный участок предстоит образовать, и схема расположения земельного участка на КПТ представлена в форме электронного документа, она также размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

б) при наличии оснований в отказе предоставления земельного участка принимает решение об отказе и направляет его заявителю.

3. Принимает заявления от граждан и КФХ, имеющих намерение участвовать в аукционе в течение 30 дней со дня опубликования.

а) если заявления не поступили:

- подготавливает 3 экз. договора купли-продажи, аренды земельного участка и направляет их заявителю, если не требуется образование земельного участка или уточнение его границ;

- принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со ст. 39.15, если земельный участок предстоит образовать или уточнить его границы.

б) если заявления поступили:

- принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет его заявителю;

- принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении, в порядке, установленном статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Схема 12

Порядок предоставления земельных участков
для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства

НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

1. Подготавливает схему расположения земельного участка на КПТ.
2. Подает заявление о предварительном предоставлении земельного участка (лично, по почте, через Интернет) в орган государственной власти или орган местного самоуправления с приложением (п.2 ст. 39.15):
 - а) документов, подтверждающих право заявителя на предоставление земельного участка без проведения торгов (*перечень утверждается Правительством РФ*) (*нельзя требовать документы которые могут быть получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия, но заявитель вправе их представить*);
 - б) схемы расположения земельного участка;
 - в) документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя;
 - г) списка садоводов и огородников (*при предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование некоммерческой организации граждан*).

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. В течение 10 дней проверяет заявление и прилагаемые к ней документы на соответствие их установленным требованиям и возвращает их заявителю в случае несоответствия.
2. Подготавливает схему расположения земельного участка на КПТ в электронной форме (если она была представлена в бумажном виде) без взимания платы.
3. В случае, если на заявленный земельный участок было ранее подано заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, который полностью или частично совпадает с заявленным - принимает решение о приостановлении рассмотрения заявления до принятия решения по ранее поданному заявлению и направляет его заявителю.
4. В течение 30 дней проверяет отсутствие или наличие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с п. 8 ст. 39.15. При отсутствии оснований в отказе принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, при их наличии - в отказе предварительного согласования предоставления земельного участка и направляет их заявителю.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка на КПТ (п.11 ст. 39.15).

Срок действия решения о предварительном согласовании предо-

ставления земельного участка - 2 года (п.14, ст. 39.15).

НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

1. В соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка осуществляет его постановку на государственный кадастровый учет.

2. Обеспечивает разработку и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории.

3. Организует распределение земельных участков между членами некоммерческого объединения.

ЧЛЕН НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

1. Обеспечивает постановку распределенного ему земельного участка (земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования) на государственный кадастровый учет.

2. Подает в орган государственной власти или орган местного самоуправления:

2.1. Заявление о предоставлении земельного участка без проведения торгов с указанием его кадастрового номера, приложением документов, подтверждающих:

а) право заявителя на предоставление земельного участка без проведения торгов (*не требуется если эти документы приложены к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка*);

б) вида права, на котором заявитель хочет получить земельный участок (собственность, аренда, безвозмездное пользование);

в) цели предоставления земельного участка;

г) реквизитов решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

д) полномочия представителя заявителя.

2.2. Список садоводов и огородников (*при предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование некоммерческой организации граждан*).

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. В течение 10 дней осуществляет проверку поданного заявления и приложенных документов на их соответствие установленным требованиям и возврат заявления в случае выявления несоответствия.

2. Проверяет наличие или отсутствие оснований на предоставление земельного участка без проведения торгов

3. При отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка:

а) подготавливает, подписывает и направляет заявителю 3 экземпляра договора купли - продажи, аренды или безвозмездного пользования

земельным участком;

б) при наличии оснований для отказа в предоставлении земельного участка принимает решение об отказе и направляет его заявителю.

Проекты договоров выдаются лично или по адресу, указанному в заявлении.

ЧЛЕН НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

1. В течение 30 дней подписывает договоры и передает их в орган государственной власти или орган местного самоуправления.

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Обеспечивает регистрацию договоров купли-продажи или аренды земельного участка (в п. 3 ст. 7 122-ФЗ внесены дополнения в соответствии с которыми регистрация осуществляется на основании заявления ОГВ или ОМС или лица, с которыми заключены данные соглашения).

2. Вносит сведения о предоставленном земельном участке в Базу данных.

3. Открывает лицевой счет арендатора земельного участка .

Законом (статья 39.16) определен исчерпывающий перечень оснований, по которым орган государственной власти или орган местного самоуправления может отказать в предоставлении земельного участка.

Порядок предоставления гражданам земельных участков
для ведения садоводства или дачного хозяйства

ГРАЖДАНИН

1. Подает в орган государственной власти или орган местного самоуправления:

- предварительном согласовании предоставления земельного участка (*если земельный участок предстоит образовать или уточнить его границы*);

- или о предоставлении земельного участка.

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. В течение 30 дней обеспечивает проверку поступившего заявления **о предварительном согласовании предоставления земельного участка** на отсутствие или наличие оснований для отказа в предоставлении земельного участка по основаниям, предусмотренным п. 8 ст. 39.15 и ст. 39.16 и на основании ее:

а) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка (**Приложение 31**):

- в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения по месту нахождения земельного участка и размещает его на официальном сайте;

- на официальном сайте в сети Интернет.

Если земельный участок предстоит образовать и схема расположения земельного участка на КГПТ представлена в форме электронного документа она также размещается на официальном сайте в сети Интернет.

б) при наличии оснований в отказе предоставления земельного участка принимает решение об отказе и направляет его заявителю.

2. Принимает заявления от граждан, имеющих намерение участвовать в аукционе в течение 30 дней со дня опубликования.

а) если заявления не поступили:

- подготавливает 3 экземпляра договора купли-продажи, аренды земельного участка и направляет их заявителю, (*если не требуется образование земельного участка или уточнение его границ*);

- принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со ст. 39.15, (*если земельный участок предстоит образовать или уточнить его границы*).

б) если заявления поступили:

- принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет его заявителю;

- принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении;

- организует подготовку и проведение аукциона в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ.

ПОРЯДОК
изъятия земельных участков для государственных
или муниципальных нужд

ОРГАНИЗАЦИЯ

*(естественная монополия, определенная Правительством РФ;
организация заключившая договор с органом власти
для осуществления деятельности, предусмотренной статьей 49
Земельного кодекса РФ; недропользователь, орган государственной
власти для строительства объекта федерального, регионального
значения, финансируемого полностью или частично за счет
бюджетных средств, государственное унитарное предприятие,
государственное учреждение для размещения объекта
федерального значения или объекта регионального значения,
предусмотренных адресной инвестиционной программой)*

1. Подает лично, посредством почтовой связи на бумажном носителе или в форме электронных документов с использованием сети «Интернет» ходатайство об изъятии с указанием цели изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд по форме, установленной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти с приложением схемы расположения земельного участка на КПТ.

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

1. В срок не более чем пять рабочих дней со дня поступления ходатайства принимает его и:

1.1. Возвращает без рассмотрения с указанием причины принятого решения если:

а) данный уполномоченный орган не вправе принимать решение об изъятии земельного участка для целей, указанных в ходатайстве;

б) заявитель не является лицом, предусмотренным ст. 56.4 Земельного кодекса РФ;

в) не представлена схема расположения земельного участка и отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование такого земельного участка;

г) ходатайство об изъятии по содержанию или форме не соответствует установленным требованиям.

1.2. При соблюдении вышеназванных условий в срок не более чем тридцать дней со дня поступления ходатайства об изъятии выполняет одно из следующих действий:

а) направляет в управление Росреестра запрос в целях выявления лиц, земельные участки которых подлежат изъятию и которым принадлежат расположенные на таких земельных участках объекты недвижи-

мого имущества;

б) принимает решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии и направляют его организации, подавшей данное ходатайство, с указанием причины принятого решения, если:

- не соблюдены условия изъятия земельных участков, предусмотренные статьей 56.3 Земельного кодекса РФ;

- ходатайством об изъятии предусмотрено изъятие земельного участка по основаниям, не предусмотренным федеральными законами;

- схема расположения земельного участка, приложенная к ходатайству об изъятии, не может быть утверждена по основаниям, указанным в подпунктах 1, 3 - 5 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ;

- в иных случаях, установленных законом субъекта РФ, если подано ходатайство об изъятии земельных участков для региональных или муниципальных нужд.

2. При получении информации из ЕГРП об отсутствии сведений о правах на земельные участки и объекты недвижимости, не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии земельных участков *(на основании заявления организации - в срок не более чем 10 дней со дня получения сведений из ЕГРП)*:

2.1. Запрашивает непосредственно или через подведомственное государственное или муниципальное учреждение сведения о правах на земельные участки и объекты недвижимого имущества в архивах, органах государственной власти или органах местного самоуправления, у предполагаемых правообладателей изымаемых земельных участков и объектов недвижимости.

2.2. Обеспечивает:

а) опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов сообщение **(Приложение 39)** о планируемом изъятии земельных участков *(за счет средств организации)*;

б) размещение на официальном сайте уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления и официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» сообщения о планируемом изъятии земельных участков;

в) размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков на информационном щите в границах населенного пункта, или на территории соответствующего муниципального образования *(за счет средств организации)*.

Обязательным приложением к вышеназванным сообщениям является утвержденный проект межевания территории или утвержденная схема расположения земельного участка, предусматривающие образование земельного участка или земельных участков, подлежащих изъятию.

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ, ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, УЧРЕЖДЕНИЯ, ФИЗИЧЕСКИЕ И ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА

1. В пятидневный срок со дня получения запроса о правах направляют в уполномоченные органы власти:

а) информацию о правах на земельные участки и объекты недвижимости;

б) копии подтверждающих документов.

2. Правообладатели изымаемых земельных участков и объектов недвижимости, права которые не зарегистрированы в ЕГРП, в течение шестидесяти дней со дня опубликования сообщения, подают заявления в уполномоченный власти заявления об учете прав на недвижимость с приложением копий документов, подтверждающих эти права (обременения прав). В таких заявлениях указывается способ связи с заявителями, в том числе их почтовый адрес.

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. В срок не позднее чем в течение десяти дней со дня поступления указанных заявлений в случае, если лицами, подавшими заявления об учете прав на недвижимость не представлены правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, либо представленные ими документы не являются таковыми документами, направляют данным лицам уведомления об этом.

2. В случае, если в вышеназванном порядке правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены обращается в суд с заявлением о признании права собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования на объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемых земельных участках, независимо от того, были ли такие объекты недвижимого имущества поставлены на учет в качестве бесхозной недвижимой вещи.

3. При выявлении правообладателей изымаемой недвижимости осуществляет с ними и с организацией переговоры о:

а) необходимости изменения предложенной схеме расположения изымаемого земельного участка;

б) наличии объектов недвижимого имущества, в том числе сооружений, строительство которых не завершено, размещение которых не противоречит цели изъятия.

4. Подготавливает проект решения об изъятии земельных участков и объектов недвижимости (**Приложение 40**).

Решение об изъятии земельных участков не может быть принято, если:

а) земельные участки являются выморочным имуществом, и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества,

являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

б) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

в) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозным имуществом.

5. В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган:

5.1. Осуществляет размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в сети «Интернет»;

5.2. Обеспечивает опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов по месту нахождения земельных участков;

5.3. Направляет копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо по почтовым адресам, указанным в ЕГРП или в государственном кадастре недвижимости, по месту нахождения изымаемых зданий, сооружений, помещений, а также по адресу электронной почты (при его наличии). При отсутствии сведений об адресах, копия решения об изъятии по указанным адресам не направляется.

5.4. Направляет копию решения об изъятии в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.5. Направляет организации, подавшей ходатайство об изъятии земельных участков:

а) копию решения об изъятии земельных участков;

б) сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними;

в) сведения о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и объектов недвижимости, сведения о которых получены на основании запросов;

г) копии документов, подтверждающих права указанных лиц на изымаемые земельные участки и объекты недвижимости.

Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии:

- со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом «О почтовой связи» заказного письма;

- в случае отсутствия сведений о почтовом адресе правообладателя изымаемой недвижимости и отправки ему копии решения на адрес электронной почты - в день отправления указанной копии;

- в случае отсутствия сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты правообладателя изымаемой недвижимости - со дня опубликования решения об изъятии.

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ОРГАНИЗАЦИЯ

1. Выступает непосредственно или через подведомственное учреждение заказчиком кадастровых работ:

а) в целях образования земельных участков, подлежащих изъятию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка;

б) необходимых для уточнения границ земельных участков, подлежащих изъятию, в случае, если границы таких земельных участков подлежат уточнению;

в) в целях образования находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков.

2. Обращается от имени правообладателя изымаемой недвижимости без доверенности с заявлением о кадастровом учете вышеназванных земельных участков, если необходимо проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков.

3. Выступают непосредственно или через подведомственное учреждение заказчиком работ по оценке:

а) изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

б) прекращаемых прав на земельные участки и объекты недвижимости;

в) размера убытков, причиняемых изъятием;

г) оценке недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого недвижимого имущества.

4. Осуществляют переговоры с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия.

5. Осуществляют подготовку соглашения об изъятии недвижимости.

Для проведения вышеназванных действий не требуется:

а) согласия правообладателей изымаемой недвижимости;

б) постановления на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества, которые расположены на изымаемых земельных участках и сведения о которых не внесены в государственный кадастр недвижимости;

в) урегулирование споров о границах изымаемых земельных участков, об образовании земельных участков (в случае земельного спора

границы земельных участков, подлежащих изъятию, определяются в порядке, установленном частью 9 статьи 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»;

г) государственной регистрации права собственности на земельные участки, подлежащие изъятию.

6. Направляет заказным письмом, по электронному адресу (при его наличии) или лично под расписку проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения (правообладателям недвижимости и организации) для подписания (**Приложение 41**) с приложением:

а) кадастровых паспортов изымаемых земельных участков;

б) кадастровых паспортов зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства (*если сведения о таких зданиях, сооружениях, помещениях в них, объектах незавершенного строительства внесены в государственный кадастр недвижимости*);

в) отчет об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества или об оценке рыночной стоимости прав на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению в связи с изъятием;

г) отчет об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

д) отчет об оценке земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых, или оценке стоимости права, на котором предоставляются земельные участки взамен изымаемых (*в случае, если условиями соглашения об изъятии недвижимости предусмотрено предоставление земельных участков или иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимого имущества*).

Проект соглашения об изъятии недвижимости считается полученным правообладателем изымаемой недвижимости:

- со дня вручения ему заказного письма или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом «О почтовой связи» данного заказного письма;

- с даты, указанной в расписке.

При отказе правообладателя изымаемой недвижимости получить проект соглашения об изъятии недвижимости лицо, доставляющее проект соглашения об изъятии недвижимости, делает на нем отметку об отказе в получении проекта соглашения об изъятии недвижимости.

Правообладатель изымаемой недвижимости, отказавшийся принять проект соглашения об изъятии недвижимости, считается надлежащим образом получившим указанный проект соглашения.

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ИЗЫМАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. В течение 90 дней совершает одно из следующих действий:

а) подписывает соглашение об изъятии недвижимости и направляет его в уполномоченный орган власти организацию, подавшую ходатайство;

б) отказывается подписать соглашения и направляет в орган власти или организацию замечания к нему с приложением обосновывающих документов.

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ОРГАНИЗАЦИЯ

1. При не подписании правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости в течение 90 дней обращается в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимости.

2. При получении от правообладателя изымаемой недвижимости предложений об изменении условий соглашения об изъятии решает вопрос о возможности изменения условий соглашения.

3. При подписании правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости обеспечивает:

а) полное или частичное возмещение организацией за изъятые земельный участок и (или) объекты недвижимости в денежной форме, если это предусмотрено соглашением. Предоставление возмещения подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет правообладателя изымаемой недвижимости или о внесении таких денежных средств в депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством Российской Федерации выплату таких денежных средств;

б) государственную регистрацию:

- перехода права собственности на земельный участок и объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности в собственность Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования, организации (в случае представления ей за изымаемые земельный участок и (или) объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещения, предусмотренного соглашением или вступившим в законную силу решением суда, либо предоставившей другое недвижимое имущество взамен изымаемого недвижимого имущества);

- или прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- или досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;

- или возникновения прав в соответствии с Земельным кодексом РФ

на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

- прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования;

- возникновение, прекращение или переход прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

При этом, если договор аренды, договор безвозмездного пользования, либо право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения изымаемым земельным участком не зарегистрированы в ЕГРП, уполномоченный орган власти, или организация направляют уведомление о прекращении указанных прав в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса РФ. При этом принятие решения о прекращении указанных прав либо расторжение договора аренды или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не требуется.

3.3. Снос объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ИЗЫМАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Расторгает в одностороннем порядке заключенные им договоры с третьими лицами при условии, что их исполнение станет невозможным в связи с изъятием указанной недвижимости.

2. Самостоятельно осуществляет расчет с лицами, обременения на изымаемую недвижимость в пользу которых или договоры с которыми прекращены на основании заключенного соглашения об изъятии недвижимости либо вступившего в законную силу решения суда, а также с лицами, договоры с которыми расторгнуты.

Порядок
организации работы по передаче полномочий по управлению
и распоряжению федеральными земельными участками субъектам
Российской Федерации

ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Обращается с инициативой в субъект РФ о включении земельных участков, в Перечень земельных участков, полномочия по управлению и распоряжению которыми предлагается передать субъекту РФ (далее Перечень), в том числе:

- федеральных земельных участков;
- федеральных земельных участков, из которых необходимо образовать земельные участки для передачи с приложением схемы расположения земельного участка на КПТ или утвержденного проекта межевания;
- земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и из которых необходимо образовать земельные участки для передачи с приложением схемы расположения земельного участка на КПТ или утвержденного проекта межевания;
- федеральных земельных участков, на которых находится федеральное имущество, не являющееся объектами недвижимости.

**ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

1. В течение 45 дней со дня поступления обращений рассматривает предложения органа местного самоуправления о целесообразности включения предложений в сводный Перечень земельных участков

2. Запрашивает у федеральных органов государственной власти, органов местного самоуправления, федеральных предприятий и учреждений:

- а) правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты недвижимости;
- б) кадастровые паспорта на земельные участки и объекты недвижимости;
- в) иные документы и сведения (в том числе полученные в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия), подтверждающие нахождение земельных участков, иных объектов недвижимого имущества и расположенного на земельных участках другого имущества или их отнесение к федеральной собственности либо земельных участков к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ,
ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ФЕДЕРАЛЬНЫЕ
ПРЕДПРИЯТИЯ И УЧРЕЖДЕНИЯ**

1. Представляют в орган государственной власти субъекта РФ запра-

шиваемые документы и сведения в течение 30 дней с даты поступления запросов.

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Формирует сводный перечень земельных участков с приложением необходимых документов и направляет его в Фонд.

ФОНД

1. Направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, обосновывающие:

а) передачу осуществления полномочий органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

б) иные предложения (передать Фонду, Росимуществу, нецелесообразности строительства и т.п.)

Приложения к предложению Фонда:

а) кадастровые паспорта земельных участков, иных объектов недвижимого имущества (при их наличии);

б) кадастровые выписки о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества (при отсутствии кадастровых паспортов) или уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений;

в) утвержденный проект межевания территории или при отсутствии данного проекта схема расположения земельного участка или земельных участков на КПТ, если земельный участок предстоит образовать;

г) выписки из ЕГРП о зарегистрированных правах на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений.

МЕЖВЕДОМСТВЕННЫЙ КОЛЛЕГИАЛЬНЫЙ ОРГАН (ПРАВИТЕЛЬСТВЕННАЯ КОМИССИЯ)

1. В течение 45 дней со дня получения предложений Фонда принимает решение в форме протокола, обязательное для исполнения всеми органами власти:

а) о передаче полномочий органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

б) о распоряжении земельными участками иным способом

2. В течение пяти дней со дня принятия направляет данное решение в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, Фонд и размещает его на официальном сайте Фонда в сети «Интернет».

ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Осуществляет управление и распоряжение переданными федеральными земельными участками, в порядке, установленном законодательством