АДМИНИНИСТРАЦИЯ

НОВОТРОИЦКОГО СЕЛЬСОВЕТА

СЕВЕРНОГОРАЙОНА

НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

15.04.2015 № 62/1

с. Новотроицк

О Порядке предоставления земельных участков,

государственная собственность, на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности

на территории Новотроицкого сельсовета Северного района

Новосибирской области.

На основании Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в соответствии с решением 44 сессии Совета депутатов Новотроицкого сельсовета Северного района от 15.04.2015 №62/1 «Положение по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности на территории Новотроицкого сельсовета Северного района Новосибирской области» администрация Новотроицкого сельсовета Северного района Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Утвердить Порядок предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности на территории Новотроицкого сельсовета Северного района Новосибирской области.

2. Данное постановление опубликовать в периодическом издании «Вестнике Новотроицкого сельсовета» и разместить на сайте администрации Северного района Новосибирской области в разделе « Поселения».

3.Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

И.О. Главы Новотроицкого сельсовета

Северного района Новосибирской области А.Д. Кочережко

Приложение к постановлению

администрации Новотроицкого сельсовета

Северного района Новосибирской области

от 15.04.2015 № 62/1

**ПОРЯДОК**

**предоставления земельных участков, государственная собственность на**

**которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности на территории Новотроицкого сельсовета Северного района Новосибирской области**

**1. Общие положения**

1.1.Настоящий «Порядок предоставления земельных участков, государ­ственная собственность на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности на территории Новотроицкого сельсовета Север­ного района Новосибирской области» (далее -Порядок), разработан в соот­ветствии с Земельным кодексом Российской федерации, Гражданским Ко­дексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Фе­дерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-Ф3 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральный закон «О государст­венной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Уста­вом Новотроицкого сельсовета Северного района Новосибирской области и устанавливает общие правила предоставления земельных участков государственная собственность, на которые не разграничена (далее - земельные участки) гражданам и юридическим лицам.

1.2.Положение определяет форму и порядок распоряжения земель­ными участками, расположенными на территории Новотроицкого сельсовета Северного района, напринципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур.

1.3.Официальным печатным изданием, в котором публикуется информация о предоставлении земельных участков, является газета «Се­  
верная газета».

1.4.Проведение торгов (аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков осу­ществляется в порядке установленном Земельным Кодексом Российской Федерации.

**2. Предоставление земельных участков, государственная собствен­ность на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности, на которых расположены объекты недвижимости.**

2.1.Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены зда­ния, строения, сооружения, регулируются статьей 39.20 Земельного кодекса Рос­сийской Федерации.

2.2.Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмезд­ном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности, обращаются в администрацию Новотроицкого сельсовета Северного района с заявлением на имя главы о приобретении прав на земельный участок.

2.3.Необходимый перечень документов к заявлению для приобретения права арендыземельного участка, на котором расположены объекты недвижи­мости:

-кадастровый план земельного участка, состоящий из разделов В.1 -В.2 в четырех экземплярах выданный уполномоченным органом по ведению государственного земельного кадастра, (в случае отсутствия в кадастровом плане сведений о разрешенном использовании и категории земельного участка предоставляются соответствующие документы);

для юридических лиц - Устав (положение) организации, Учредительный договор, Свидетельство о внесении записи ЕГРЮЛ, Свидетельство о постанов­ке на налоговый учет, информационное письмо об учете в ЕГРПО - заверенные в установленном порядке;

для физических лиц - копия паспорта;

для индивидуальных предпринимателей - Свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, Свидетельство о по­становке на налоговый учет, копия паспорта;

* копия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объекты недвижимого имущества, находящегося на данном земельном участке (свидетельство о государственной регистрации права, договор купли-продажи, решение суда и т.д.);
* копии технических паспортов на объекты недвижимого имущества;
* доверенность (если действует поверенный);

-иные документы предусмотренные действующим законодательством.

Необходимый перечень документов к заявлению для приобретения в собственностьземельного участка, на котором расположены объекты недвижи­мости:

- кадастровый план земельного участка, состоящий из разделов В.1 -В.2 в  
четырех экземплярах, выданный уполномоченным органом по ведению государственного земельного кадастра, документы, устанавливающие

раз­решенное использование и категорию земельного участка (в случае от­сутствия данных сведений в кадастровом плане земельного участка);

для юридических лиц - Устав (положение) организации, Учреди­тельный договор, Свидетельство о внесении записи ЕГРЮЛ, Свидетельство о постановке на налоговый учет, информационное письмо об учете в ЕГРПО - за­веренные в установленном порядке;

для физических лиц - копия паспорта;

для индивидуальных предпринимателей - Свидетельство о государствен­ной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, Свидетельство о постановке на налоговый учет, копия паспорта;

-оригинал или нотариально заверенное решение в письменной форме соот­ветствующего органа управления заявителя о приобретении имущества (если это необходимо в соответствии с учредительными документами заявителя, в кото­ром зарегистрирован заявитель),

- копия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объекты недвижимого имущества, находящегося на данном земельном участке (свидетельство о государственной регистрации права, договор купли-продажи, решение суда и т.д.);

-информация о том, что земельный участок не входит в состав земель водо­охранного и санитарно-защитного назначения;

-копии технических паспортов на объекты недвижимого имущества;

-копии документов, подтверждающие право граждан на однократное бесплатное приобретение в собственность земельного участка;

-иные документы предусмотренные действующим законодательством.

1. При наличии в документах, предоставленных заявителем, сведений, указывающих на необходимость установления публичного сервитута, принима­ется постановление главы об установлении публичного сервитута в соот­ветствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178 - ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Земельным Кодексом РФ с учетом общественных слушаний. Публичный сервитут подлежит государствен­ной регистрации.
2. После проведения экспертизы поданных документов, в двухнедельный срок принимается решение о предоставлении земельного участка, либо о возврате документов.

На основании постановления главы заключается договор куп­ли-продажи или аренды земельного участка. После оплаты стоимости зе­мельного участка глава и покупатель подписывают акт приема-передачи. Права на земельный участок переходят после подписания акта приема-передачи земельного участка. Акт подписывается в 4-х экземпля­рах.

2.6.Право собственности или право аренды (более 1 года) на земельный  
участок возникает с момента государственной регистрации предусмотренной  
Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации  
прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.7.В случае отсутствия у заявителя кадастрового плана земельного участка устанавливается следующий порядок оформле­ния документов:

* администрация или надлежащим образом уполномоченное ею лицо обращаются в землеустроительную организацию, которая обеспечивает изготов­ление проекта границ земельного участка и его согласование;
* проект границ, утверждается постановлением главы и является основанием для проведения кадастрового учета.

Далее - оформляется по порядку, указанному в пунктах 2.5. и 2.6. настоя­щего положения.

2.8. В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке,  
помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на  
праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения,  
с этими лицами заключается договор аренды с множественностью лиц на сторо­не арендатора в порядке, установленном законодательством. При этом договор  
аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступле­ние в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

В том случае, если помещение, расположенное на неделимом земельном участке, приобретено в собственность всеми указанными лицами, то они вправе совместно обратиться с заявлением о предоставлении этого земельного участка в общую долевую собственность.

Размер доли в праве собственности на земельный участок определяется пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строе­ния, сооружения к общей площади здания, строения, сооружения в границах, ко­торые определяются на основании кадастрового плана земельного участка.

2.9. При предоставлении земельного участка в собственность право собст­венности не распространяется на объекты инженерной инфраструктуры, которые не используются исключительно для обеспечения объектов недвижимости, рас­положенные на указанном земельном участке.

**3. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством.**

Предоставление земельных участков для целей не связанных со строитель­ством, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39.5 Земельного ко­декса Российской Федерации.

3.1. Целями предоставления земельных участков являются:

* ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородниче­ства, животноводства, личного подсобного хозяйства;
* иные не связанные со строительством цели.

3.2. Земельные участки предоставляются гражданам на праве собственности или аренды за плату или бесплатно в соответствии с действующим законода­тельством.

1. Администрация информирует население о земельных участках, которые могут быть предостав­лены гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотрен­ных условиях через публикацию сообщения в газете «Северная газета».
2. Граждане, заинтересованные в предоставлении земельных участков, по­дают заявления в администрацию. В заявлении должно быть указано:

* цель использования земельного участка;
* предполагаемые размеры и местонахождение земельного участка;
* испрашиваемое право на землю (собственность, аренда);
* данные о заявителе.

1. При положительном рассмотрении заявления о предоставлении земель­ного участка администрация или надлежащим образом уполномоченное ею лицо обращается в землеустроительную организацию, которая обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и его согласование с учетом зонирования территорий.
2. Проект границ земельного участка утверждается постановлением Главы. Утвержденный проект границ является основанием для проведения ка­дастрового учета.

Одновременно заявитель обращается в соответствующий орган за инфор­мацией о том, что земельный участок не входит в состав земель водоохранного и санитарно-защитного назначения.

3.7.В случае, если подано одно заявление о предоставлении земельного  
участка глава в установленный законом срок издает постановление  
о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за платуили бесплатно, либо о передаче земельного участка в аренду, с приложением проекта его границ.

Постановление о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду является основанием для заключения соответственно договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Стороны заключают договор купли-продажи или аренды земельного участка после предоставления заявителем кадастрового плана земельного участка.

3.8. В случае, если подано несколько заявлений о предоставлении одного и  
того же земельного участка, вопрос выносится на рассмотрение ко­миссии по предоставлению земельных участков на торгах (аукционе).

На основании протокола о результатах торгов (аукциона) глава издает постановление о предоставлении земельного участка, на основании которого с победителем торгов заключается договор аренды или купли-продажи земельного участка.

**4.Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности для строительства.**

Предоставление земельного участка для строительства осуществляется с проведением работ по его формированию:

4.1. Без предварительного согласования мест размещения объектов.

Предоставление земельного участка для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется ис­ключительно на торгах (аукционах).

Передача земельного участка в аренду без проведения торгов (аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной пуб­ликации в газете «Северная газета», в срок не позднее 30 дней до момента его передачи, сообщения о наличии предполагаемого для такой передачи зе­мельного участка в случае если имеется только одна заявка.

4.1.1. Предоставление земельного участка без предварительного согласова­ния места размещения объектов осуществляется в следующем порядке:

а) Проведение работ по формированию земельного участка:

- подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ  
на местности;

-определение разрешенного использования участка;

-определение технических условий подключения объектов к сетям инже­нерно-технического обеспечения;

-принятие решения о проведении торгов (аукционов) или о предоставлении земельных участков без их проведения;

- публикация сообщения в газете «Северная газета» о проведении торгов  
(аукционов) или приеме заявлений без их проведения.

б) Государственный кадастровый учет земельного участка в Едином государственном реестре земель в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре».

в) Проведение торгов (аукционов) по продаже земельного  
участка или продаже права на заключение договора аренды, или предос­тавление земельного участка в аренду без проведения торгов (аукционов):

-глава издает постановление о проведении торгов (аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения тор­гов (аукционов).

- администрация обес­печивает публикацию в газете «Северная газета» сообщения о проведении тор­гов (аукционов). Проведение торгов (аукционов) осуще­ствляется в соответствии со статьями 39.11. Земельного кодекса Россий­ской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от П.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находя­щихся в государственной или муниципальной собственности земельных участ­ков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

г) Подписание протокола о результатах торгов ( аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате его предоставления без проведения торгов.

4.1.2 Предоставление земельных участков для жилищного строительст­ва:

Земельные участки, предоставляются в аренду без предварительного

согласования мест размещения объекта.

В двухнедельный срок со дня поступления на имя главы за­явления о предоставлении в аренду земельного участка для жилищного строительства и при наличии правового акта об утверждении границ зе­мельного участка, содержащего разрешенное использование земельного участка, а так же при наличии технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, принимается решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение до­говора аренды такого земельного участка, либо публикуется в газете «Северная газета» сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообще­ния о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, издается постановление о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, подавшему заявление. Договор аренды земельного участка подлежит подписанию с указанным гражданином в двухнедельный срок.

В случае поступления заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключе­ние договора аренды земельного участка.

4.2. С предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а государ­ственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предпри­ятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления -в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строи­тельства зданий, сооружений религиозного и благотворительного назначения -в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений и сооружений.

4.2.1. Порядок предоставления земельного участка с предварительным со­гласованием мест размещения объектов включает в себя:

1. выбор земельного участка и принятие в соответствии со ст.39.14 Земельно­го Кодекса РФ решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
2. проведение работ по формированию земельного участка;
3. проведение государственного кадастрового учета земельного участка;
4. принятии решения о предоставлении земельного участка для строительства, в соответствии со ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ.

4.2.2. Для предоставления земельного участка заявитель подает на имя главы заявление о выборе земельного участка и предварительном согласо­вании места размещения объекта.

В заявлении необходимо указать:

* назначение объекта;
* предполагаемое место размещения объекта;
* обоснование примерного размера земельного участка;
* испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономические обоснования про­екта строительства либо необходимые расчеты.

1. Для рассмотрения заявлений создается комиссия по выбору земель­ного участка (далее комиссия), которую возглавляет заместитель главы адми­нистрации. Согласно подписанному членами комиссии акту выбора земельного участка с приложенным к нему проектом границ, глава принимает по­становление о предварительном согласовании места размещения объекта, ут­верждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариан­тов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта. Данное постановление является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка и действует в течение 3-х лет.
2. На основании постановления Главы о предварительном согла­совании места размещения объекта и проекта границ земельного участка, по заявке гражданина или юридического лица, заинтересованного в предоставле­нии земельного участка для строительства, за их счет, устанавливаются границы земельного участка на местности.

Установление границ (межевание) осуществляется организациями, имею­щими лицензии на выполнение геодезических и проектно-изыскательских работ.

1. После проведения государственного кадастрового учета на основа­нии предоставленных заявителем в администрацию кадастровых планов по форме В1, В2 готовится постановление главы о предоставлении зе­мельного участка для строительства и заключении договора аренды земельного участка.
2. Заявитель обеспечивает государственную регистрацию прав аренды.

4.2.7.В случае, если на данный земельный участок подано две или более за­явки, проводится аукцион по продаже права на заключение договора арен­ды земельного участка.

**5**. **Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков находящихся в муниципальной собственности в аренду для размещения временных объектов.**

5.1.Временными объектами являются сооружения (площадки), возведенные (оборудованные) на срок, определенный в договоре аренды земельного участка, по истечении которого арендатор земельного участка (владелец объекта) обязан его демонтировать (разобрать, снести) и освободить земельный участок либо

продлить срок действия договора аренды земельного участка. Временные объекты не относятся к недвижимому имуществу.

Временными мобильными объектами мелкорозничной торговой сети (далее по тексту - мобильные объекты) являются объекты, размещение которых не свя­зано с выполнением проектных, земляных либо строительных работ и переме­щение которых может производиться без привлечения специальной техники. Мобильные объекты размещаются без оформления земельно-правовых отноше­ний на основании согласования на размещение временного мобильного объекта мелкорозничной торговой сети, выдаваемого администрацией.

К мобильным объектам относятся: трейлеры, изотермические ёмкости, цис­терны (по продаже кваса, молока), торговые автоматы, автолавки, автомагази­ны, тележки, лотки, корзины и иные специальные приспособления.

5.2. Оформление земельных участков производится при размещении сле­дующих временных объектов:

* объектов торговли и услуг (павильоны и магазины модульного типа, тор­говые киоски, в том числе совмещенные с остановками общественного транс­порта, киоски бытового обслуживания, кафе (закусочные), летние кафе, рынки и микрорынки, торгово-выставочные площадки, аттракционы, пункты проката, приема цветных металлов, обмена бытовых газовых баллонов);
* открытых площадок для складирования материалов;

- автостоянок, объектов автосервиса (павильоны автомоек, ремонтно-  
технических мастерских);

* лодочных станций, площадок для дрессировки и выгула собак, коммерче­ских спортивных и тренировочных площадок, площадок для обучения вождению автомобилей, зон отдыха (пляжи);
* металлических гаражей;
* и иные.

1. Установка временного объекта допускается после оформления правоус­танавливающих документов на землю.
2. Договоры аренды земельных участков для размещения временных объ­ектов заключаются главой Новотроицкого сельсовета.

5.5.Срок эксплуатации временных объектов устанавливается исходя из пер­спективы развития территории в соответствии с градостроительной до­кументацией и ограничивается сроком договора аренды земельных участков.

1. Для размещения временных объектов предоставляются земли общего пользования и земельные участки, свободные от застройки, не предоставленные другим землепользователям. Земельные участки, обремененные правами земле­пользователей, могут быть предоставлены при условии согласования с ними.
2. Право собственности и другие вещные права на временные объекты, а также сделки с ними, не подлежат регистрации в Едином государственном рее­стре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Юридические лица или граждане подают на имя главы заявление о предоставлении земельного участка для размещения временного объекта. К заявлению прилагаются:

-предварительная схема размещения объекта с указанием адреса предпола­гаемого места расположения, целевого использования и площади объекта;

-заверенная копия Устава организации и выписка из протокола упол­номоченного органа о назначении руководителя (для юридических лиц);

-заверенная копия свидетельства о государственной регистрации инди­видуального предпринимателя;

-заверенная копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

-информационное письмо об учете в ЕГРПО;

Заявление рассматривается комиссией, созданной постановлением главы Новотроицкого сельсовета.

В двухнедельный срок со дня положительного заключения комиссии глава Новотроицкого сельсовета принимает решение об опубликовании в газете «Северная газета» сообщения о приеме заявлений о предоставлении в арен­ду земельного участка, с указанием его местоположения, площади раз­решенного использования.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сооб­щения, заявления не поступили, глава принимает постановление о предоставлении земельного участка для размещения временного объекта в аренду лицу, подавшему заявление. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным лицом в двухнедельный срок после проведения им государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления двух и более заявлений о предоставлении в аренду земельного участка проводится аукцион по продаже права на за­ключение договора аренды земельного участка.