

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством на территории городского округа «Город Калининград»

Положение «О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством на территории городского округа «Город Калининград» (далее - Положение) разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 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», Законом Калининградской области от 21.12.2006 № 105 «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области», Уставом городского округа «Город Калининград», иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Калининградской области.

1. Основные положения

1.1. Положение устанавливает порядок, процедуры и критерии предоставления на территории городского округа «Город Калининград» земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также государственная собственность на которые не разграничена, для целей, не связанных со строительством, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности.

1.2. Органом, осуществляющим управление и распоряжение вышеуказанными земельными участками на территории городского округа «Город Калининград» в пределах полномочий, определенных действующим законодательством, является администрация городского округа «Город Калининград».

1.3. Решение о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, оформляется соответствующим распорядительным актом - распоряжением заместителя главы администрации городского округа «Город Калининград», председателем комитета муниципального имущества и земельных ресурсов (далее по тексту – Распоряжение).

1.4. Управление земельных отношений комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (далее по тексту – Управление) обеспечивает соблюдение порядка предоставления земельных участков и подготовку проектов правовых и распорядительных актов, включая проекты постановлений о предоставлении земельных участков, договоров купли – продажи или аренды земельных участков, а также обеспечивает подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам или юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях, и заблаговременную публикацию такой информации в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

1.5. Положение является обязательным для всех граждан и юридических лиц, претендующих на предоставление земельных участков на территории городского округа «Город Калининград» для целей, не связанных со строительством. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан и юридических лиц, если иное не установлено законом.

1.6. Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное

(бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, и в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.7. Земельные участки, предоставленные для целей, не связанных со строительством, могут быть использованы только в этих целях (в соответствии с установленным разрешенным использованием).

1.8. Строительство (возведение) объектов капитального строительства (капитальных строений) на таких участках и регистрация прав, в том числе на строения и сооружения, расположенные на земельных участках, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не допускается.

1.9. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется без права изменения разрешенного использования предоставленного земельного участка.

1.10. Целями использования земельных участков, не связанных со строительством, являются:

- организация отдыха и спортивно - оздоровительной деятельности;
- организация и содержание площадок массового бесплатного отдыха граждан;
- озеленение и благоустройство территории, в том числе прилегающей к зданию, строению, сооружению, принадлежащему на праве собственности или на ином вещном праве;
- размещение (организация) парковок автомобилей (автостоянок открытого типа) к зданию, строению, сооружению, принадлежащему на праве собственности или на ином вещном праве;
- открытое складирование;
- организация стройплощадки на период строительства здания, строения, сооружения, в том числе с последующим благоустройством;
- обслуживание существующих объектов недвижимого имущества;
- садоводство, огородничество, животноводство;
- присоединение дополнительных земельных участков к основному (смежному) землепользованию, ранее предоставленному заявителю за счет граничащих территорий, в целях упорядочения землепользования, исключения чересполосицы.

1.11. Настоящим Положением не регулируются вопросы предоставления земельных участков для размещения и деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

1.12. Заинтересованным лицам предоставляются в соответствии с настоящим Порядком земельные участки, свободные от застройки и не обремененные правами третьих лиц.

1.13. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются с торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Положением. Без проведения торгов земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются в следующих случаях:

а) если после предварительной и заблаговременной публикации информации о наличии предполагаемых к предоставлению земельных участков для целей, не связанных со строительством, имеется только одна заявка;

б) для организации деятельности, связанной с решением вопросов местного значения городского округа, установленных ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

в) лицам, заключившим муниципальный (государственный) контракт по результатам торгов, если предоставление такого участка во временное владение предусмотрено контрактом и необходимо для его исполнения. При этом срок договора аренды земельного участка не может превышать срок исполнения муниципального (государственного) контракта;

г) приоритетного приобретения права или права получения в собственность бесплатно, предусмотренного действующим законодательством;

д) если земельный участок предоставляется непосредственно заявителю в дополнение к уже имеющемуся у него земельному участку в следующих случаях:

- если площадь участка, имеющегося в пользовании заявителя, не достигает максимального размера, установленного для данного разрешенного использования;

- если испрашиваемый земельный участок невозможно полноценно использовать каким-либо другим лицом, кроме заявителя, в силу градостроительных требований участка (особенностей расположения этого участка, из-за отсутствия проходов и проездов к участку из земель общего пользования, из-за несоответствия нормативам предоставления и т.п.).

В случаях, указанных в подпунктах б) – д) настоящего пункта, комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» за две недели до принятия Распоряжения публикует информационное сообщение о предоставлении такого участка.

1.14. Предоставление земельных участков из земель населенных пунктов для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с Генеральным планом города Калининграда, утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 № 69, планом реализации Генерального плана города Калининграда, Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 № 146, документацией по планировке территории.

1.15. Срок аренды земельных участков определяется исходя из перспективы развития территории муниципального образования. Максимальный срок аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или в распоряжении до разграничения государственной собственности на землю, для целей, не связанных со строительством, составляет 49 лет, за исключением следующих случаев:

- если на территорию, где расположен испрашиваемый земельный участок, разработана и утверждена документация по планировке территории, максимальный срок аренды земельных участков составляет 3 года (с правом продления до разработки и реализации проекта межевания данной территории);

- если на территорию, где расположен испрашиваемый земельный участок, отсутствует документация по планировке территории, но согласно Генеральному плану города Калининграда и Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» земельный участок подлежит перспективной застройке, максимальный срок аренды земельных участков составляет 5 лет (с правом продления до разработки и реализации проекта межевания данной территории);

- при резервировании земель такие земельные участки могут быть предоставлены в аренду на срок, не превышающий срок резервирования.

1.16. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут быть предоставлены в пользование и не подлежат приватизации.

1.17. Предоставление земельных участков в собственность бесплатно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, может осуществляться только в случаях, установленных действующим законодательством.

1.18. Предоставление земельных участков в собственность за плату осуществляется по их рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», если иное не предусмотрено действующим законодательством.

1.19. Размер арендной платы при предоставлении земельных участков в аренду определяется в соответствии с действующим законодательством и принятыми нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

1.20. Продление срока действия договора о предоставлении земельного участка в аренду для целей, не связанных со строительством, в том числе возобновленного на неопределенный срок, осуществляется по соглашению сторон с учетом надлежащего использования земельного участка, соблюдения условий договора, при отсутствии замечаний со стороны арендодателя.

1.21. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть заключенный договор аренды земельного участка, предоставленного для целей, не связанных со строительством, в случае прокладки инженерных коммуникаций, расширения улиц и проспектов либо строительства иных объектов за счет бюджетных средств. При этом арендатор обязан по первому требованию освободить земельный участок от расположенного на нем имущества своими силами и за собственные средства, без права требования каких-либо компенсаций.

2. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством

2.1. Для приобретения прав на земельные участки физические и юридические лица (далее - заявители), подают заявление о предоставлении земельного участка в письменной форме в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (далее по тексту – Комитет) на имя заместителя главы администрации городского округа «Город Калининград», председателя Комитета.

2.1.1. В заявлении в обязательном порядке указывается:

- Ф.И.О. (для физических лиц), наименование организации (для юридических лиц), адрес заявителя, контактный телефон;

- цель, для которой предполагается использовать земельный участок;
- местоположение (адрес) и предполагаемый размер земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок;
- подпись заявителя (для юридических лиц скрепленная печатью) и дата.

2.1.2. К заявлению прилагается:

1) для физических лиц:

- копия документа, удостоверяющего личность;

- доверенность, нотариально удостоверенная (в случае подачи заявки представителем заявителя);

- топографический план земельного участка на текущий момент М 1:500;

2) для граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность:

- копия выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

- копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

- копия документа, удостоверяющего личность;

- доверенность, нотариально удостоверенная (в случае подачи заявки представителем заявителя);

- топографический план земельного участка на текущий момент М 1:500;

3) для юридических лиц:

- копия выписки из единого государственного реестра юридических лиц;

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- копии учредительных документов юридического лица;

- выписка из протокола (приказ, трудового контракт) соответствующего органа управления о выборе (назначении) руководителя, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности, заверенная печатью заявителя;

- доверенность нотариально удостоверенная (в случае подачи заявки представителем заявителя);

- топографический план земельного участка на текущий момент М 1:500;

4) Лица, указанные в подпунктах б) –д) п. 1.13. настоящего Положения, дополнительно представляют:

- копию муниципального (государственного) контракта;
- копии документов, подтверждающих право на приоритетное предоставление земельного участка или право на бесплатное предоставление в собственность земельного участка;
- копию правоустанавливающего документа на ранее предоставленный земельный участок, копию документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимого имущества, расположенного на ранее предоставленном земельном участке, а также копию технического паспорта на объект недвижимого имущества.

2.2. Управление рассматривает заявление и в течение 10-ти рабочих дней обязано принять решение о начале процедуры предоставления земельного участка, об оставлении заявления без рассмотрения либо об отказе в удовлетворении заявления.

2.3. Заявление оставляется без рассмотрения в случае несоответствия содержания заявления и приложений к заявлению требованиям, установленным п. 2.1. настоящего Положения.

2.4. Отказ в удовлетворении заявления возможен в случае, если запрашиваемые цель и разрешенное использование земельного участка противоречат градостроительной документации или несоответствия испрашиваемого права на земельный участок требованиям, установленным настоящим Положением, а также при отсутствии свободных от прав третьих лиц земельных участков, и иных случаях, предусмотренных Положением и действующим законодательством.

2.5. В случае принятия решения об оставлении без рассмотрения либо об отказе в удовлетворении заявления Управление в письменном виде дает мотивированный ответ заявителю о причинах отказа в удовлетворении заявления либо об оставлении без рассмотрения в 30-дневный срок с момента принятия соответствующего заявления. Заявитель вправе в судебном порядке обжаловать решение Управления.

2.6. Если земельный участок ранее не прошел государственный кадастровый учет, Управление (при возможности предоставления испрашиваемого земельного участка) направляет в проектно-изыскательскую организацию, имеющую лицензию на выполнение проектно-изыскательских и землеустроительных работ, с которой заключен муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ, необходимый пакет документов для выполнения схемы размещения земельного участка на кадастровой карте территории, которая в течение 10-ти дней с момента поступления документов изготавливается и передается на утверждение заместителю главы администрации, председателю Комитета.

2.7. Управление в 5-дневный срок с момента утверждения схемы размещения земельного участка на кадастровой карте территории или в 14-дневный срок с момента принятия соответствующего заявления при наличии государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка (при возможности его предоставления) обеспечивает подготовку информации о земельных участках, которые могут быть представлены гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях, размещает информационное сообщение о приеме заявлений от граждан и юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка, на официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград»: <http://www.klgd.ru> и публикует в официальном печатном издании.

В информационном сообщении должны содержаться сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере (в случае если земельный участок поставлен на кадастровый учет), разрешенном использовании земельного участка, а также вид права, на котором предлагается предоставить земельный участок, предполагаемый срок предоставления.

Срок приема заявлений составляет 14 дней со дня размещения и публикации.

2.8. В случае поступления по результатам размещения или публикации информационного сообщения заявлений и принятия решения о реализации земельного

участка с торгов Управление обеспечивает за счет средств городского бюджета выполнение в отношении земельного участка:

- кадастровых работ, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (в случае если земельный участок ранее не прошел государственный кадастровый учет);

- определение рыночной стоимости земельного участка или рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка на основании отчета независимого оценщика, произведенного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- при необходимости сбор санитарно-эпидемиологических заключений и иных согласований, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Положением,

и готовит проект Распоряжения о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для его последующего принятия в предусмотренном порядке.

2.9. Организация и проведение торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка (далее - торги) осуществляются в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 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».

2.10. В качестве организатора торгов выступает Комитет или действующая на основании договора с ним специализированная организация, уполномоченная на осуществление функций по организации и проведению торгов от имени Комитета.

2.11. В случае если в течение срока приема заявок на участие в торгах, указанного в извещении о проведении торгов, поступила одна заявка, Комитет в установленном порядке принимает решение, которое оформляется протоколом о признании торгов несостоявшимися.

Протокол об итогах торгов направляется единственному участнику торгов в трехдневный срок со дня его принятия и является основанием для заключения с ним договора купли-продажи права аренды или купли-продажи земельного участка для целей, не связанных со строительством.

2.12. Договор купли-продажи права аренды или купли-продажи земельного участка заключается с единственным участником торгов по начальной цене или начальному размеру права на заключение договора, указанным в извещении о проведении торгов.

2.13. Основанием для заключения договора аренды земельного участка служит протокол проведения торгов, договор купли-продажи права аренды и документ, подтверждающий оплату права на заключение такого договора. Договор аренды заключается на срок, установленный документацией по проведению торгов.

2.14. Основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка служит протокол проведения торгов и документ, подтверждающий оплату стоимости земельного участка.

2.15. При уклонении или отказе победителя или единственного участника торгов от заключения договора купли-продажи права аренды, договора аренды или купли-продажи земельного участка, с него взыскиваются убытки и штрафные санкции, предусмотренные Распоряжением о проведении торгов, а результаты торгов аннулируются.

2.16. В случае если по окончании срока приема заявлений по результатам публикации в соответствии с п. 2.7. настоящего Положения, заявления по предоставлению земельного участка не поступили, а земельный участок ранее не прошел государственный кадастровый учет, Управление в 5-дневный срок с момента окончания приема заявлений по информационному сообщению выдает заявителю утвержденную схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

2.17. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», а также при необходимости обеспечивает сбор санитарно-эпидемиологического заключения и иных согласований, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Положением. После постановки земельного участка на кадастровый учет заявитель незамедлительно передает в Управление кадастровый паспорт и вышеназванные документы.

При передаче земельного участка в собственность за плату заявитель заказывает за свой счет и предоставляет в Управление также отчет независимого оценщика о рыночной цене испрашиваемого участка, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

2.18. Управление в двухнедельный срок со дня представления Заявителем кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка, отчета независимого оценщика (в случае приобретения права собственности на земельный участок), а также иных необходимых документов, готовит проект Распоряжения о предоставлении этого земельного участка для его последующего принятия в предусмотренном порядке, и после принятия выдает заявителю заверенную копию такого постановления с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка под роспись. О принятии Распоряжения заявитель уведомляется письменно либо телефонограммой.

2.19. Договор аренды или купли-продажи земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия Распоряжения о предоставлении в аренду или собственность земельного участка и выдается на руки заявителю после предоставления подтверждения исполнения им финансовых обязательств перед бюджетом в полном объеме.

2.20. В случае принятия решения о приеме заявления о предоставлении земельного участка лицам, указанным в подпунктах б) - д) пункта 1.13. настоящего Положения, Управление:

- в 14-дневный срок с момента принятия заявления обеспечивает подготовку информации о земельных участках, которые могут быть представлены гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях, и размещает информационное сообщение о предстоящем предоставлении земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования, наименования заявителя, вида права на официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград»: <http://www.klgd.ru> и публикует в официальном печатном издании;

- если земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет в месячный срок с момента поступления заявления, выдает заявителю утвержденную схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Последующее оформление предоставления земельных участков проводится в соответствии с пунктами 2.17. – 2.19. настоящего Положения с учетом особенностей, предусмотренных действующим земельным законодательством в отношении испрашиваемого права.

3. Заключительные положения

3.1. В качестве земельных участков для целей, не связанных со строительством, за счет граничащих территорий могут предоставляться земельные участки, которые по градостроительным и другим нормам не могут быть использованы как самостоятельные.

3.2. Присоединяемый земельный участок к уже предоставленному участку за счет граничащих территорий должен быть предоставлен на том же праве, что и ранее предоставленный: одному из пользователей смежного с ним ранее сформированного и предоставленного земельного участка (при условии согласия пользователей иных смежных с ним ранее образованных и предоставленных участков) или всем пользователям смежных с

ним ранее сформированных и предоставленных земельных участков при наличии их волеизъявления о предоставлении земельного участка за счет граничащих территорий.

Распоряжение о предоставлении присоединяемого земельного участка за счет граничащих территорий должно предусматривать объединение смежных участков после предоставления соответствующего права на участок.

3.3. Раздел (объединение) земельных участков, находящихся в пользовании одного или нескольких правообладателей и не обремененных правами иных лиц, осуществляется в случаях, если проведены работы по постановке на кадастровый учет образуемых в результате раздела (объединения) земельных участков, при наличии письменного согласия всех правообладателей разделяемых (объединяемых) земельных участков и наличии технической возможности.

3.4. Земельный участок для организации строительной площадки предоставляется заинтересованному лицу - застройщику при наличии у него договора аренды или иного зарегистрированного права на основной земельный участок, при наличии проектной документации и обоснования невозможности организации строительной площадки на отведенном участке (проект организации строительства).

Участок предоставляется на срок, не превышающий срок строительства, в аренду (независимо от права на основной участок).

3.5. Обязанность по государственной регистрации правоустанавливающих документов на землю в предусмотренном действующем законодательством порядке и расходы, связанные с заключением соответствующих договоров, возлагаются на заявителя.

3.6. Распоряжение о предоставлении земельного участка юридическому или физическому лицу для целей, не связанных со строительством, утрачивает силу (без издания соответствующего Распоряжения) по истечении трех месяцев с момента его принятия (издания) в случае, если лицо не заключило в данный срок соответствующий договор, отказалось от заключения договора, или не предприняло мер к его заключению.