

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ
города РОСТОВА-НА-ДОНУ
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
города Ростова-на-Дону
ул. Б. Садовая, 72, Ростов-на-Дону, 344002
тел. 240-48-62, факс 240-93-18
E-mail: cityarch@rostov-gorod.ru

02.07.2014 № 59-34-2/13957

Председателю
Ростовской-на-Дону
городской Думы
З.В. Неярохиной

Уважаемая Зинаида Васильевна!

В целях приведения нормативно-правовых актов городской Думы в соответствие с действующим законодательством Администрацией города Ростова-на-Дону был подготовлен проект решения Ростовской-на-Дону городской Думы об утверждении Положения об основах регулирования земельных отношений в городе Ростове-на-Дону в новой редакции с одновременным признанием утратившим силу решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.02.2006 № 98 «О приведении в соответствие с действующим земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации решения городской Думы от 25.12.2002 № 143 «Об утверждении Положения «Об основах регулирования земельных отношений в городе Ростове-на-Дону».

Названный проект решения предполагалось рассматривать на заседании Ростовской-на-Дону городской Думы шестого созыва, которое было назначено на 17.06.2014.

Однако, поскольку 16.06.2014 Правовым отделом Ростовской-на-Дону городской Думы были представлены замечания к проекту решения, устранить которые ко дню заседания городской Думы не представлялось возможным, в Ваш адрес было направлено письмо с просьбой перенести рассмотрение указанного проекта решения на внеочередное заседание, которое состоится в июле 2014 года.

Одним из замечаний Правового отдела Ростовской-на-Дону городской Думы явилось не соответствие наименования проекта его содержанию.

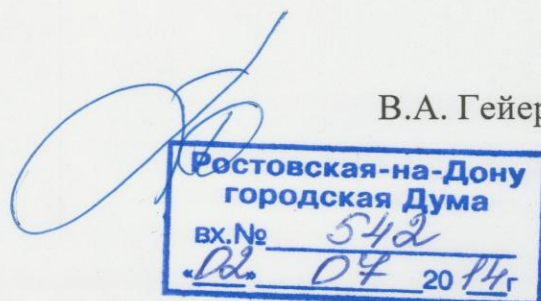
Учитывая, что содержание проекта сводится к определению порядка предоставления земельных участков на территории города, данное замечание было учтено и вновь представленный проект решения называется «Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону».

В связи с обозначенными обстоятельствами, прошу Вас внести на внеочередное заседание вопрос об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону».

С уважением,
главный архитектор города –
директор Департамента

А.П. Ефимов
240 22 55

В.А. Гейер



Российская Федерация
Ростовская область

МЭР
города
Ростова-на-Дону

ул. Б. Садовая, 47, Ростов-на-Дону,
Россия, 344002
тел. 244-13-23, факс 240-83-67
E-mail: meria@rostov-gorod.ru

18.06.2014 № 59-1/481

На № _____ от _____

Председателю
Ростовской-на-Дону
городской Думы
З.В. Неярохиной

Уважаемая Зинаида Васильевна!

В целях приведения нормативно-правовых актов городской Думы в соответствие с действующим законодательством Администрацией города Ростова-на-Дону был подготовлен проект о внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.02.2006 №98 (ред. от 13.08.2013) «О приведении в соответствие с действующим земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации решения городской Думы от 25.12.2002 № 143 «Об утверждении Положения «Об основах регулирования земельных отношений в городе Ростове-на-Дону» (далее – проект решения).

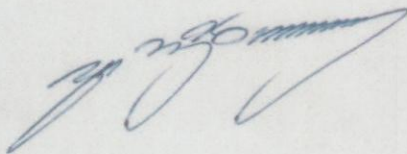
В период с 03.06.2014 по 11.06.2014 указанный проект решения неоднократно рассматривался на заседаниях депутатской комиссии по градостроительству и земельным ресурсам Ростовской-на-Дону городской Думы, в ходе которых обсуждались замечания к проекту.

Некоторые замечания были устранены, некоторые, после предоставления членам комиссии соответствующих обоснований, снимались.

Однако 16.06.2014 Правовым отделом Ростовской-на-Дону городской Думы были представлены замечания к проекту решения, устранить которые ко дню заседания городской Думы (17.06.2014) не представляется возможным.

В связи с обозначенными обстоятельствами, в целях устранения названных замечаний, прошу Вас перенести рассмотрение проекта решения Ростовской-на-Дону городской Думы о регулировании земельных отношений на внеочередное заседание, которое состоится в июле 2014 года.

С уважением,



М.А.Чернышев

В.Ю. Иванов
250-90-55
Ю.И. Берестов
240-48-62



Ростовская-на-Дону городская Дума
седьмого созыва ?
 решение

Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону»

В соответствии со ст.ст. 20, 23, 24, 30-34, 36, 38 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Областным законом от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», Областным законом Ростовской области от 30.07.2013 № 1145-ЗС «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области», постановлением Правительства Ростовской области от 15.05.2014 № 360 «О некоторых мерах по реализации областного закона от 30.07.2013 «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области», постановлением Правительства РО от 29.03.2012 № 224 «Об установлении порядка предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, и переоформления прав на них»

Решила:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону» (приложение 1).
2. Утвердить Положение «О комиссии по вопросам предоставления земельных участков» (приложение 2).
3. Признать утратившим силу:
 - решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.02.2006 № 98 «О приведении в соответствие с действующим земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации решения городской Думы от 25.12.2002 № 143 «Об утверждении Положения «Об основах регулирования земельных отношений в городе Ростове-на-Дону»;
 - пункт 4 решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.07.2010 № 767 «О внесении изменений в отдельные решения Ростовской-на-Дону городской Думы»;
 - решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 09.04.2013 № 452 «О внесении изменений в решение городской Думы «О приведении в соответствие с действующим земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации решения городской Думы от 25.12.2002 № 143 «Об утверждении Положения «Об основах регулирования земельных отношений в городе Ростове-на-Дону»;

- решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.08.2013 № 500 «О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «О приведении в соответствие с действующим земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации решения городской Думы от 25.12.2002 № 143 «Об утверждении Положения «Об основах регулирования земельных отношений в городе Ростове-на-Дону»;

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением п. 2.2.1. приложения, который вступает в силу с 01.01.2015.

С момента вступления настоящего решения в силу, заявки на предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов в целях строительства объектов, указанных в п. 2.2.1. приложения к настоящему решению, отклоняются.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по градостроительству и земельным ресурсам (В.Н. Левченко).

Мэр города
Ростова-на-Дону
М.А.ЧЕРНЫШЕВ

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДЕ РОСТОВЕ-НА-ДОНУ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение направлено на обеспечение рационального и наиболее эффективного использования земель, создания и сохранения благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, защиту их прав на землю, привлечения инвестиций и пополнения бюджета; определяет задачи, функции и схему взаимодействия Администрации города, физических и юридических лиц в области регулирования процесса предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством.

1.2. Земельные участки предоставляются в соответствии с территориальными зонами и их градостроительным регламентом.

Глава 2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования места размещения объекта в собственность или в аренду, а также в безвозмездное срочное пользование;
- с предварительным согласованием мест размещения объекта в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование.

2.2. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.

2.2.1. Предоставление земельных участков осуществляется исключительно на торгах в целях размещения следующих объектов:

- торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- коммерческого назначения в сфере развлечений и досуга;
- административных зданий и объектов организаций и учреждений управления, проектных организаций, кредитно-финансовых учреждений, бизнес-центров, многофункциональных общественно-деловых комплексов и выставочных центров;
- объектов для хранения и обслуживания транспортных средств, в том числе, автозаправочные станции, автосалоны, автосервисы, автомойки, станции и пункты техобслуживания автомобилей;
- жилищного строительства.

2.2.2. Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта физическим и юридическим лицам в аренду или собственность включает в себя следующие процедуры:

2.2.2.1. подготовка заключения о возможности предоставления земельного участка;

2.2.2.2. формирование земельного участка (определение границ земельного участка (межевание), определение разрешенного использования земельного участка, постановка его на государственный кадастровый учет);

2.2.2.3. определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

2.2.2.4. подготовка градостроительного плана земельного участка;

2.2.2.5. определение рыночной стоимости земельного участка или стоимости права на заключение договора аренды земельного участка;

2.2.2.6. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о проведении торгов (аукциона, конкурса) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

2.2.2.7. публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов);

2.2.2.8. проведение торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка и подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов);

2.2.2.9. заключение договора купли-продажи, либо договора аренды земельного участка.

2.2.3. В целях предоставления земельных участков в безвозмездное срочное пользование государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом, проводятся следующие процедуры:

2.2.3.1. подготовка заключения о возможности предоставления земельного участка;

2.2.3.2. формирование земельного участка (определение границ земельного участка (межевание), определение разрешенного использования земельного участка, постановка его на государственный кадастровый учет);

2.2.3.3. определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

2.2.3.4. публикация сообщения о предоставлении земельного участка;

2.2.3.5. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предоставлении земельного участка в безвозмездное срочное пользование;

2.2.3.6. заключение договора безвозмездного срочного пользования земельным участком.

2.2.4. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) при условии публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков за 30 дней до предстоящего предоставления, в случае, если имеется только 1 заявка, допускается в целях предоставления земельных участков для строительства объектов инженерно-технического обеспечения города, в том числе линейных объектов:

- трансформаторные подстанции (подстанция глубокого ввода 110, 220 и более киловольт, распределительный пункт, трансформаторная подстанция, пункты переключения);

- очистные канализационные сооружения, водопроводная насосная станция, локальные очистные сооружения канализации, локальные очистные сооружения дождевой канализации, центральный тепловой пункт, подкачивающая (или повысительная) насосная станция, газораспределительный пункт, газораспределительный пункт (блочный), газораспределительная установка, шкафной газораспределительный пункт, автоматическая телефонная сеть, узлы регулирования.

- кабельные линии электропередачи (35кВ, 10кВ, 6кВ, 0,4кВ);

- линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения);

- трубопроводы (самотечные и напорные);

- теплотрассы;

- коллекторы и сооружения на них, в т. ч. шахтные стволы и вентиляционные камеры;

- газопроводы высокого, среднего, давления;

- автомобильные дороги.

В целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов проводятся следующие процедуры:

2.2.4.1. подготовка заключения о возможности предоставления земельного участка;

2.2.4.2. формирование земельного участка (определение границ земельного участка (межевание), определение разрешенного использования земельного участка, постановка его на государственный кадастровый учет);

2.2.4.3. определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

2.2.4.4. определение стоимости права на заключение договора аренды земельного участка;

2.2.4.5. подготовка правового акта Администрации города о предоставлении земельного участка в аренду;

2.2.4.6. публикация сообщения о наличии предлагаемого для передачи земельного участка;

2.2.4.7. заключение договора аренды земельного участка.

Если в течение 30 дней после публикации сообщения поступают заявки от лиц заинтересованных в получении данного земельного участка, предоставление земельного участка осуществляется на торгах.

2.2.5. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства гражданам в аренду или собственность включает в себя следующие процедуры:

2.2.5.1. формирование земельного участка (определение границ земельного участка (межевание), определение разрешенного использования земельного участка, постановка его на государственный кадастровый учет);

2.2.5.2. определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

2.2.5.3. определение рыночной стоимости земельного участка или стоимости права на заключение договора аренды земельного участка;

2.2.5.4. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о проведении торгов в форме аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

2.2.5.5. публикация сообщения о проведении торгов в форме аукциона;

2.2.5.6. проведение торгов в форме аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка и подписание протокола о результатах торгов в форме аукциона;

2.2.5.7. заключение договора купли-продажи, либо договора аренды земельного участка.

Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь, другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие Чернобыльской катастрофы, и инвалидам вследствие Чернобыльской катастрофы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, гражданам, эвакуированным (переселенным) из зоны отчуждения, и гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, осуществляется без проведения торгов платно в первоочередном (внеочередном) порядке однократно на основании правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предоставлении земельного участка в собственность или аренду, заключения соответствующего договора.

Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства Героям Советского Союза, Героям РФ, полным кавалерам ордена Славы, Героям Социалистического труда, полным кавалерам ордена Трудовой Славы, гражданам, имеющим трех и более детей, состоящим на учете в целях предоставления земельного участка, осуществляется без проведения торгов бесплатно в собственность однократно на основании правового акта Администрации города о бесплатном предоставлении земельных участков.

2.2.6. Собственникам объектов незавершенного строительства, сформированные и поставленные на государственный кадастровый учет земельные участки, на которых расположены данные объекты, предоставляются в аренду без проведения торгов.

Вопрос о предоставлении таких земельных участков рассматривается на Комиссии по вопросам предоставления земельных участков, положение о которой утверждено настоящим решением (приложение 2).

В целях предоставления земельного участка, расположенного под объектом незавершенного строительства, проводятся следующие процедуры:

2.2.6.1. подготовка заключения о возможности предоставления земельного участка;

2.2.6.2. определение стоимости права на заключение договора аренды земельного участка;

2.2.6.3. публикация сообщения о предстоящем предоставлении земельного участка;

2.2.6.4. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предоставлении земельного участка в аренду;

2.2.6.5. заключение договора аренды земельного участка.

2.2.7. Земельные участки, включенные в перечень, предусмотренный абзацем вторым части 1 статьи 6 Областного закона Ростовской области от 30.07.2013 № 1145-3С «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» предоставляются победителям конкурса, заключившим по итогам конкурса соглашение на завершение (финансирование завершения) строительства проблемного объекта, либо иное обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства, без проведения торгов в пользование (в аренду) с условием о выполнении обязательств победителя конкурса (нового застройщика) по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства, а также с условием об одностороннем отказе от исполнения соглашения в случае невыполнения данных обязательств, без компенсации понесенных расходов.

Указанные в абзаце первом данного пункта настоящего положения земельные участки предоставляются застройщикам, исполнившим свои обязательства по соглашению на завершение (финансирование завершения) строительства проблемного объекта, либо иное обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства, в собственность бесплатно без проведения торгов, в порядке, установленном правовым актом Администрации города.

2.3. С предварительным согласованием места размещения объекта предоставляются не сформированные и не поставленные на государственный кадастровый учет земельные участки, расположенные на территории, в отношении которой отсутствует подготавливаемая или утвержденная документация по планировке территории.

2.3.1. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

2.3.1.1. утверждение схем расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора;

2.3.1.2. подготовка и согласование заключения о возможности предоставления земельного участка;

2.3.1.3. определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за

подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

2.3.1.4. информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства;

2.3.1.5. подготовка акта о выборе земельного участка для строительства;

2.3.1.6. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предварительном согласовании места размещения объекта;

2.3.1.7. после проведения заинтересованным лицом мероприятий по формированию выбранного земельного участка, постановки земельного участка на государственный кадастровый учет и обращения с заявлением о предоставлении земельного участка, подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предоставлении земельного участка в аренду;

2.3.1.8. заключение договора аренды земельного участка.

2.3.2. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта в безвозмездное срочное пользование религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения включает в себя следующие процедуры:

2.3.2.1. утверждение схем расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора;

2.3.2.2. подготовка и согласование заключения о возможности предоставления земельного участка;

2.3.2.3. определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

2.3.2.4. информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства;

2.3.2.5. подготовка акта о выборе земельного участка для строительства;

2.3.2.6. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предварительном согласовании места размещения объекта;

2.3.2.7. после проведения заинтересованным лицом мероприятий по формированию выбранного земельного участка, постановки земельного участка на государственный кадастровый учет и обращения с заявлением о предоставлении земельного участка, подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предоставлении земельного участка в безвозмездное срочное пользование;

2.3.2.8. заключение договора безвозмездного срочного пользования.

2.3.3. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование включает в себя следующие процедуры:

2.3.3.1. утверждение схем расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора;

2.3.3.2. подготовка и согласование заключения о возможности предоставления земельного участка;

2.3.3.3. определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

2.3.3.4. информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства;

2.3.3.5. подготовка акта о выборе земельного участка для строительства;

2.3.3.6. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предварительном согласовании места размещения объекта;

2.3.3.7. после проведения заинтересованным лицом мероприятий по формированию выбранного земельного участка, постановки земельного участка на государственный кадастровый учет и обращения с заявлением о предоставлении земельного участка, подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

Глава 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

3.1. Настоящая глава регулирует отношения, связанные с распоряжением земельными участками, при:

- предоставлении земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения;

- предоставлении земельных участков для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, а также при предоставлении садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, в границах территорий, ранее отведенных для данных целей в установленном порядке;

- предоставлении земельных участков для размещения временных объектов: автостоянок, временных производственных и складских объектов, индивидуальных гаражей временного размещения для групп граждан (автогаражных кооперативов), нестационарных торговых объектов, объектов общественного питания, в том числе, летних площадок кафе, баров, ресторанов и объектов бытового обслуживания;

- предоставлении земельных участков для временного размещения индивидуальных гаражей;

- предоставлении земельных участков для организации строительных работ, а также при установлении частных сервитутов в отношении земельных участков, необходимых для организации строительных работ;

- продаже доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, принадлежащей муниципальному образованию «Город Ростов-на-Дону».

3.2. Предоставление физическим и юридическим лицам в аренду или в собственность, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления в постоянное

(бессрочное) пользование, религиозным организациям в собственность или в безвозмездное срочное пользование земельных участков, занимаемых зданиями, строениями, сооружениями, осуществляется в порядке ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.2.1. Предоставление земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, включает в себя следующие процедуры:

3.2.1.1. утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в случае, если земельный участок не сформирован);

3.2.1.2. после проведения заинтересованным лицом мероприятий по формированию границ земельного участка, постановки его на государственный кадастровый учет (в случае необходимости) и предоставления документов, перечень которых установлен Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 13.09.2011 N 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок», подготовка правового акта уполномоченного органа Администрации города о предоставлении земельного участка в аренду, собственность, постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное срочное пользование;

3.2.1.3. заключение договора купли-продажи или аренды земельного участка, либо договора безвозмездного (срочного) пользования земельным участком.

3.2.2. В случае, если при рассмотрении и анализе заявления и прилагаемого пакета документов, установлено, что площадь земельного участка несоразмерна, а именно, в три и более раза превышает застроенную площадь земельного участка, уполномоченным органом Администрации города Ростова-на-Дону принимается решение об отказе в предоставлении земельного участка и о получении в порядке, установленном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» экспертного заключения о площади земельного участка, необходимой для эксплуатации расположенных на нем зданий, строений, сооружений.

В случае если в соответствии с результатами экспертного заключения площадь земельного участка соразмерна застроенной площади расположенных на нем зданий, строений, сооружений, экспертное заключение в течение семи календарных дней со дня его получения направляется на рассмотрение Комиссии по вопросам предоставления земельных участков, положение о которой утверждено настоящим решением (приложение 2). Выписка из протокола заседания комиссии не позднее десяти календарных дней с даты проведения заседания направляется в адрес собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, для повторного обращения с заявлением о предоставлении земельного участка.

В случае если в соответствии с результатами экспертного заключения площадь земельного участка превышает площадь, необходимую для эксплуатации расположенных на нем зданий, строений, сооружений, в пятидневный срок со дня получения такого заключения в адрес собственников зданий, строений, сооружений направляется уведомление о необходимости проведения кадастровых работ в соответствии с результатами экспертного заключения.

3.2.3. В случае если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, при этом доля в праве собственности или в праве аренды на земельный участок пропорциональна площади занимаемых помещений или зданий, строений, сооружений, если иное не установлено представленным соглашением об определении долей в праве.

3.3. Земельные участки для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства гражданам – членам соответствующих некоммерческих организаций предоставляются без проведения торгов за плату или бесплатно на основании правового акта уполномоченного органа Администрации города Ростова-на-Дону, заключения соответствующего договора.

Земельные участки, расположенные в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предназначенные для обеспечения потребностей членов данного объединения (относящиеся к общему имуществу) предоставляются в собственность данного некоммерческого объединения бесплатно без проведения торгов, на основании правового акта уполномоченного органа Администрации города Ростова-на-Дону.

3.4. Земельные участки для размещения временных объектов: автостоянок, временных производственных и складских объектов, индивидуальных гаражей временного размещения для групп граждан (автогаражных кооперативов), нестационарных торговых объектов, объектов общественного питания, в том числе, летних площадок кафе, баров, ресторанов и объектов бытового обслуживания предоставляются гражданам и юридическим лицам в аренду путем проведения торгов на срок не более 5 лет.

Земельные участки предоставляются без права возведения капитальных строений и при условии досрочного расторжения соответствующих договоров и освобождения земельных участков в случае начала капитального строительства или прокладки инженерных коммуникаций без каких-либо компенсаций.

3.4.1. Предоставление земельных участков для размещения автостоянок, временных производственных и складских объектов, индивидуальных гаражей временного размещения для групп граждан (автогаражных кооперативов) включает в себя следующие процедуры:

3.4.1.1. подготовка заключения о возможности предоставления земельного участка;

3.4.1.2. утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в случае, если земельный участок не сформирован и не поставлен на государственный кадастровый учет);

3.4.1.3. после проведения заинтересованным лицом мероприятий по формированию границ земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет, определение стоимости права на заключение договора аренды земельного участка;

3.4.1.4. подготовка правового акта уполномоченного органа Администрации города Ростова-на-Дону о проведении торгов (аукциона, конкурса) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

3.4.1.5. публикация сообщения о предстоящем предоставлении земельного участка (сведения о местоположении, площади, обременениях; целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; срок принятия заявлений граждан о предоставлении земельного участка);

3.4.1.6. проведение торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов);

3.4.1.7. заключение договора аренды земельного участка.

3.4.2. Предоставление земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой правовым актом Администрации города Ростова-на-Дону, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, и включает в себя следующие процедуры:

3.4.2.1. утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в случае, если земельный участок не сформирован и не поставлен на государственный кадастровый учет);

3.4.2.2. после проведения заинтересованным лицом мероприятий по формированию границ земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет, определение стоимости права на заключение договора аренды земельного участка;

3.4.2.3. подготовка правового акта уполномоченного органа Администрации города Ростова-на-Дону о проведении торгов (аукциона, конкурса) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

3.4.2.4. публикация сообщения о предстоящем предоставлении земельного участка (сведения о местоположении, площади, обременениях; целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; срок принятия заявлений граждан о предоставлении земельного участка);

3.4.2.5. проведение торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов);

3.4.2.6. заключение договора аренды земельного участка.

3.4.3. Предоставление земельных участков для размещения объектов общественного питания, в том числе, летних площадок кафе, баров, ресторанов и объектов бытового обслуживания осуществляется в соответствии с перечнями размещения, которые утверждаются правовыми актами уполномоченного органа Администрации города, и включает в себя процедуры, предусмотренные подпунктами 3.2.4.1-3.4.2.6 настоящего положения.

3.4.4. В случае если по истечении срока, указанного в сообщении о наличии земельного участка, предназначенного для предоставления на праве аренды, в отношении этого земельного участка имеется только одно заявление, земельный

участок предоставляется единственному заявителю в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

3.5. Предоставление в аренду земельных участков инвалидам, родителям (опекунам) инвалидов с детства инвалидам, ветеранам Великой Отечественной войны для временного размещения индивидуальных гаражей, а также предоставление земельного участка в аренду при переходе прав на индивидуальный гараж к лицу, являющемуся инвалидом, родителем (опекуном) инвалида с детства, ветераном Великой Отечественной войны осуществляется без проведения торгов.

Предоставление земельных участков включает в себя публикацию сообщения о предстоящем предоставлении земельного участка, подготовку правового акта уполномоченного органа Администрации города Ростова-на-Дону о предоставлении земельного участка, заключение договора аренды земельного участка.

3.5.1. Земельные участки для временного размещения индивидуальных гаражей, предоставляются инвалидам, родителям (опекунам) инвалидов с детства, ветеранам Великой Отечественной войны, имеющим в собственности транспортное средство, в радиусе пешеходной доступности не более 200 метров от входов в жилые дома по месту жительства, с учетом срока, на который установлена инвалидность, но не более чем на 5 лет.

3.5.2. При предоставлении в аренду на новый срок земельных участков, предоставленных в срок до 27.03.2013, требование о соблюдении радиуса пешеходной доступности более 200 метров от входов в жилые дома по месту жительства инвалида, родителя (опекуна) инвалида с детства не распространяется.

3.6. Предоставление земельных участков для организации строительных работ, либо установление частных сервитутов в отношении земельных участков, необходимых для организации строительных работ.

3.6.1. В случае если испрашиваемый земельный участок, необходимый заинтересованному лицу для организации строительных работ, не сформирован и не поставлен на государственный кадастровый учет, либо сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет, но не предоставлен какому-либо лицу, предоставление такого земельного участка осуществляется в аренду без проведения торгов, либо в безвозмездное срочное пользование. Предоставление земельного участка для организации строительных работ включает в себя следующие процедуры:

3.6.1.1. подготовка заключения о возможности предоставления земельного участка;

3.6.1.2. утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в случае, если испрашиваемый земельный участок не сформирован и не поставлен на государственный кадастровый учет);

3.6.1.3. после проведения заинтересованным лицом мероприятий по формированию границ земельного участка и постановки земельного участка на государственный кадастровый учет (в случае необходимости), определение стоимости права на заключение договора аренды земельного участка (в случае, если земельный участок предоставляется в аренду);

3.6.1.4. публикация сообщения о предстоящем предоставлении земельного участка (сведения о местоположении, площади, обременениях; целевое назначение и разрешенное использование земельного участка);

3.6.1.5. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предоставлении земельного участка в аренду или в безвозмездное срочное пользование;

3.6.1.6. заключение договора аренды земельного участка, либо договора безвозмездного срочного пользования.

3.6.2. В случае, если испрашиваемый земельный участок, необходимый заинтересованному лицу для организации строительных работ, сформирован, поставлен на государственный кадастровый учет и предоставлен какому-либо отраслевому органу Администрации города для целей, не связанных со строительством (благоустройство, озеленение и др.) в постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное срочное пользование, использование заинтересованным лицом испрашиваемого земельного участка возможно посредством установления частного сервитута. Установление частного сервитута включает в себя следующие процедуры:

3.6.2.1. подготовка и согласование заключения о возможности использования части земельного участка в целях организации строительства;

3.6.2.2. определение сферы действия сервитута на земельном участке;

3.6.2.3. после проведения заинтересованным лицом мероприятий по формированию (межеванию) части земельного участка, в отношении которой предполагается установить сервитут, и внесения в государственный земельный кадастр сведений о части земельного участка, публикация сообщения об установлении частного сервитута;

3.6.2.4. определение размера платы за сервитут;

3.6.2.5. подготовка правового акта Администрации города о заключении соглашения об установлении сервитута на часть земельного участка;

3.6.2.6. заключение соглашения об установлении сервитута на часть земельного участка.

3.6.3. Предоставление земельного участка для организации строительных работ или установления сервитута на часть земельного участка возможно при наличии обоснования необходимости такого земельного участка, содержащегося в соответствующем разделе проектной документации на строительство объекта (Проекте организации строительства).

3.6.4. Установление сервитута на часть земельного участка или предоставление земельного участка для организации строительных работ осуществляется на срок строительства, определенный проектной документацией.

3.6.5. Установление сервитута или предоставление участка осуществляется без права возведения капитальных объектов, а также объектов, предусмотримых проектом в качестве элементов благоустройства (в том числе парковок, детских игровых площадок и т.п.), которые должны размещаться в границах участка, отведенного для строительства.

3.6.6. Выполнение работ по благоустройству дополнительного участка осуществляется по окончании строительства до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.7. Продажа доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, принадлежащей муниципальному образованию «Город Ростов-на-Дону» осуществляется в собственность на торгах и включает в себя следующие процедуры:

3.7.1. определение рыночной стоимости доли в праве общей долевой собственности на земельный участок

3.7.2. подготовка правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о проведении торгов (аукциона, конкурса) по продаже доли в праве общей долевой собственности на земельный участок

3.7.3. публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов);

3.7.4. проведение торгов по продаже доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов);

3.7.5. заключение договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Глава 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГРАНИЧАЩИХ С УЧАСТКАМИ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ

4.1. Дополнительные земельные участки, граничащие с земельными участками, принадлежащими заинтересованным лицам на праве собственности, безвозмездного срочного пользования или постоянного (бессрочного) пользования, на которых расположены принадлежащие заинтересованным лицам на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, оперативного управления или хозяйственного ведения здания, предоставляются однократно в собственность за плату без проведения торгов, безвозмездное срочное пользование или постоянное (бессрочное) пользование соответственно.

4.2. Вопрос о предоставлении дополнительного земельного участка рассматривается Комиссией по вопросам предоставления земельных участков, положение о которой утверждено настоящим решением (приложение 2).

Предоставление дополнительного земельного участка осуществляется при наличии одного из следующих обстоятельств:

- невозможность использования запрашиваемого участка, как самостоятельного, по причине отсутствия к рассматриваемому к предоставлению земельному участку самостоятельного доступа;

- конфигурация, рельеф запрашиваемого земельного участка не позволяет разместить на данном земельном участке капитальный или временный объект;

- границы запрашиваемого земельного участка определены с учетом сложившихся линий застройки и красных линий, при условии того, что предоставление запрашиваемого дополнительного земельного участка приведет к упорядочению границ элементов планировочной структуры.

Максимальная площадь предоставляемого дополнительного участка определяется в процентном соотношении к площади основного земельного участка, принадлежащего заинтересованному лицу:

- при площади основного земельного участка до 0,3 га – не более 45%;

- при площади основного земельного участка от 0,3 га до 0,5 га – не более 40%;

- при площади основного земельного участка более 0,5 га – не более 35%.

4.3. Предоставление дополнительных земельных участков возможно, если земельный участок, рассматриваемый к предоставлению, свободен от прав третьих лиц, на нем отсутствуют здания, строения, сооружения, а также какие-либо временные объекты, при условии согласия правообладателей земельных участков, смежных с запрашиваемым земельным участком (в случае наличия смежных земельных участков).

4.4. В целях рассмотрения возможности предоставления дополнительного земельного участка заинтересованным лицом в обязательном порядке предоставляется градостроительное обоснование возможности предоставления земельного участка по процедуре, регламентируемой настоящей главой положения.

4.5. Предоставление дополнительного земельного участка включает в себя следующие процедуры:

4.5.1. подготовка заключения о возможности предоставления земельного участка;

4.5.2. формирование земельного участка (определение границ земельного участка (межевание), определение разрешенного использования земельного участка, постановка его на государственный кадастровый учет);

4.5.3. определение рыночной стоимости земельного участка;

4.5.4. публикация сообщения о предстоящем предоставлении земельного участка (сведения о местоположении, площади, обременениях; целевое назначение и разрешенное использование земельного участка);

4.5.5. подготовка правового акта Администрации города о предоставлении земельного участка в собственность, безвозмездное срочное пользование, постоянное (бессрочное) пользование;

4.5.6. заключение договора купли-продажи земельного участка, либо договора безвозмездного срочного пользования земельным участком.

Глава 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Торги по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность, на которые не разграничена, а также при продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков, проводятся в форме аукциона (открытого или закрытого по форме подачи предложений о цене или размере годовой арендной платы) или конкурса. Форма торгов устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

Начальная цена земельного участка или начальный размер годовой арендной платы за пользование участком определяется в соответствии с отчетом о рыночной стоимости земельного участка или величине арендной платы.

Размер платежа за предоставление земельного участка в собственность или размер годовой арендной платы определяется по итогам торгов.

При проведении торгов по продаже земельных участков или продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков размер задатка составляет 100%, за исключением торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в целях строительства, размер задатка при которых составляет 20%.

При проведении торгов в форме открытого аукциона «шаг аукциона» устанавливается правовым актом Администрации города о проведении торгов в размере от 1 до 5 процентов начальной цены земельного участка или начального размера годовой арендной платы.

5.2. Решение об отказе в предоставлении земельного участка по основаниям, установленным действующим законодательством, настоящим положением, оформляется распоряжением отраслевого органа Администрации, к полномочиям которого относится подготовка проекта правового акта о предоставлении земельного участка.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в суд.

5.3. Порядок оказания муниципальной услуги по предоставлению земельных участков, а также порядок взаимодействия отраслевых и территориальных органов Администрации города при предоставлении земельных участков устанавливается правовыми актами Администрации города.

ПОЛОЖЕНИЕ О КОМИССИИ ПО ВОПРОСАМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Комиссия по вопросам предоставления земельных участков (далее – Комиссия) формируется для рассмотрения обращений физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства, здания, строения, сооружения, а также на предоставление дополнительных земельных участков, граничащих с участками, на которых расположены здания.

2. Состав Комиссии формируется из представителей отраслевых, территориальных органов и структурных подразделений Администрации города Ростова-на-Дону, представителей Ростовской-на-Дону городской Думы и утверждается правовым актом Администрации города Ростова-на-Дону.

3. Комиссия в ходе рассмотрения вопросов о возможности (невозможности) предоставления земельных участков:

3.2. привлекает при необходимости независимых экспертов для оценки представляемых на рассмотрение Комиссии документов;

3.3. запрашивает у структурных подразделений Администрации города Ростова-на-Дону необходимые для работы сведения по рассматриваемому вопросу;

4. Комиссия осуществляет свою работу в форме заседаний.

5. Заседание Комиссии ведет ее председатель, а в случае отсутствия председателя - заместитель председателя.

6. Комиссия принимает решение путем открытого голосования простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председательствующего является решающим. Комиссия правомочна принимать решения, если на заседании присутствуют не менее 2/3 членов Комиссии. Решение Комиссии носит рекомендательный характер.

7. Итоги заседания Комиссии оформляются протоколом, который подписывается председателем Комиссии, заместителем председателя Комиссии, членами Комиссии и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, связанных с темой заседания.

8. Решение комиссии в течение десяти календарных дней с момента принятия направляется в уполномоченный орган Администрации города Ростова-на-Дону.

Мэр (глава Администрации)
города Ростова-на-Дону

М.А. Чернышев

Проект вносит:
Департамент архитектуры и
градостроительства города Ростова-на-Дону

В.А. Гейер

А.П. Ефимов 240-22-55



Проект визируют:

Департамент координации строительства
и перспективного развития



А.В. Дикун

Департамент имущественно-
земельных отношений

М.А.Абрамова

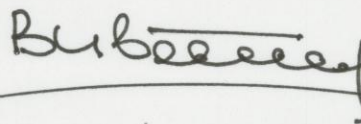
Начальник правового управления
Администрации города



П.В. Семиноженко

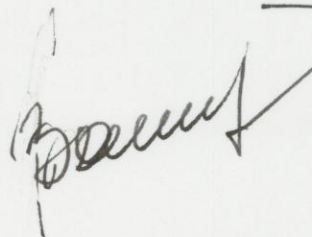
Согласовано:

Заместитель главы Администрации
города Ростова-на-Дону (по вопросам
строительства и архитектуры)



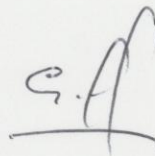
В.Ю. Иванов

Первый заместитель главы
Администрации города



М.В. Васильев

Заместитель главы Администрации города
(по организационно-правовым
и кадровым вопросам)



А.Н. Шамановский