

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

01.08.2014 № *59-1/602*

На № _____ от _____

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

Уважаемая Зинаида Васильевна!

Прошу Вас включить в повестку дня заседания городской Думы, которое состоится в августе 2014 года следующий вопрос:

1. О внесении изменения в решение городской Думы «Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону».

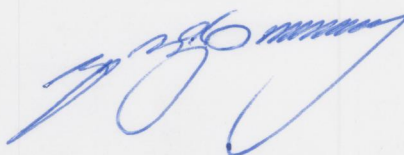
В соответствии с пунктом 6 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, утвержденных Постановлением правительства РФ от 11.11.2002 №808 (ред. от 15.09.2011), задаток для участия в торгах определяется в размере **не менее 20 процентов** начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

В связи с этим, в целях приведения решения городской Думы от 15.07.2014 в соответствие с федеральным законодательством решения городской Думы от 15.07.2014 № 668 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону» необходимо внести следующее изменение:

в абзаце четвертом пункта 5.1 главы 5 Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону» после слов «в целях строительства,» слова «размер задатка при которых составляет 20%» заменить словами «размер задатка при которых составляет **не менее 20%**».

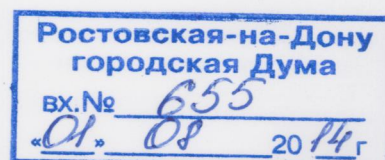
Приложение: на 29 л. в ед.экз.

С уважением,



М.А. Чернышев

Н.Н.Нестерова
244 -14 -29



РОСТОВСКАЯ-НА-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА V СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

«___» _____ 2014 года

№ _____

О внесении изменения в решение городской Думы «Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону»

В соответствии с пунктом 6 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, утвержденных Постановлением правительства РФ от 11.11.2002 №808 (ред. от 15.09.2011), руководствуясь статьями 21, 39, 41 Устава города Ростова-на-Дону, городская Дума

РЕШИЛА:

1. Внести в решение городской Думы от 15.07.2014 № 668 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону» следующее изменение:

в абзаце четвертом пункта 5.1 главы 5 Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону» после слов «в целях строительства,» слова «размер задатка при которых составляет 20%» заменить словами «размер задатка при которых составляет не менее 20%».

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

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

Мэр
(глава Администрации) города

М.А. Чернышев

Согласовано:
начальник Правового управления

П.В.Семиноженко

Заместитель главы
Администрации города
(по вопросам экономики)

В.В. Золотухин

Заместитель главы
Администрации города
(по организационно-правовым
и кадровым вопросам)
Н.Н.Нестерова
244 14 29

А.Н. Шамановский



РОСТОВСКАЯ-НА-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА
ПЯТОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ № 668

15 июля 2014 года

Заседание № 37

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 законода-

тельством 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 1, 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 1 к настоящему решению, отклоняются.

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

Председатель городской Думы

З.В. Неярохина

Мэр города Ростова-на-Дону

М.А. Чернышев

15 июля 2014 года



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;

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 торг
платно в первоочередном (внеочередном) порядке однократно на осно
нии правового акта Администрации города Ростова-на-Дону о предост
лении земельного участка в собственность или аренду, заключе
соответствующего договора.

Предоставление земельных участков для индивидуального жилищ
го строительства Героям Советского Союза, Героям РФ, полным кавал
рам ордена Славы, Героям Социалистического труда, полным кавалер
ордена Трудовой Славы, гражданам, имеющим трех и более детей, с
стоящим на учете в целях предоставления земельного участка, осущест
ляется без проведения торгов бесплатно в собственность однократно
основании правового акта Администрации города о бесплатном предо
тавлении земельных участков.

2.2.6. Собственникам объектов незавершенного строительств
сформированные и поставленные на государственный кадастровый уч
земельные участки, на которых расположены данные объекты, предост
ляются в аренду без проведения торгов.

Вопрос о предоставлении таких земельных участков рассматривает
ся на Комиссии по вопросам предоставления земельных участков, пол
жение о которой утверждено настоящим решением (приложение 2).

В целях предоставления земельного участка, расположенного по
объектом незавершенного строительства, проводятся следующие проце
дуры:

2.2.6.1. подготовка заключения о возможности предоставления зе
мельного участка;

2.2.6.2. определение стоимости права на заключение договора арен
ды земельного участка;

2.2.6.3. публикация сообщения о предстоящем предоставлении зе
мельного 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 облас
ти от 30.07.2013 № 1145-ЗС «О мерах поддержки пострадавших уча
стников 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 услови
ем 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.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта на территории города Ростова-на-Дону в соответствии с градостроительной документацией о застройке (документацией по планировке территории) и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

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 по-

зование религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения включает 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 с 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 права 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 (за исключением земельных участков, занимаемых индивидуальными жилыми домами), уполномоченным органом Администрации города Ростова-на-Дону принимается решение об отказе в предоставлении земельного участка и о получении в порядке, установленном Федеральным законом от 05.04.2013² № 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 (помещение 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 государст-

венный 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 постановления 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, предусматриваемых 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).

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

4.3.1. подготовка заключения о возможности предоставления земельного участка;

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

4.3.3. определение рыночной стоимости земельного участка (в случае предоставления земельного участка в собственность);

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

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

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

4.4. 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.

4.5. 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%.

4.6. 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).

4.7. 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.

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, депутатов 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 председателяствующего 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.

ГАРАНТ: См. графическую копию официальной публикации

**Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 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"**

В соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

2. Установить, что до разграничения государственной собственности на землю:

а) организация и проведение торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее именуются - торги) осуществляются применительно к утвержденным настоящим постановлением Правилам;

б) организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними;

в) орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков:

определяют на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов;

заключают договоры купли-продажи или аренды земельного участка.

Информация об изменениях: Постановлением Правительства РФ от 15 сентября 2011 г. N 776 в пункт 3 настоящего постановления внесены изменения

См. текст пункта в предыдущей редакции

3. Установить, что при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, за исключением земель, предоставленных для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации, а также земель, предоставленных Управлению делами Президента Российской Федерации и его подведомственным организациям, организатором торгов является Российский фонд федерального имущества (его отделения).

Установить, что при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков, предоставленных для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатором торгов является Министерство обороны Российской Федерации (его уполномоченные органы).

Установить, что при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков, предоставленных Управлению делами Президента Российской

Федерации и его подведомственным организациям, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатором торгов является Управление делами Президента Российской Федерации.

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Российской Федерации от 5 января 1998 г. N 2 "Об утверждении Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 2, ст.263).

Председатель Правительства
Российской Федерации

М.Касьянов

**Правила
организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной
или муниципальной собственности земельных участков или права на
заключение договоров аренды таких земельных участков
(утв. постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808)**

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее именуются - торги).

2. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Информация об изменениях: *Постановлением Правительства РФ от 15 сентября 2011 г. N 776 в пункт 3 настоящих Правил внесены изменения
См. текст пункта в предыдущей редакции*

3. При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков Министерство имущественных отношений Российской Федерации, в отношении земель, предоставленных для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации, - Министерство обороны Российской Федерации, а в отношении земель, предоставленных Управлению делами Президента Российской Федерации и его подведомственным организациям, - Управление делами Президента Российской Федерации:

а) принимает решение о проведении торгов в форме аукциона или вносит в Правительство Российской Федерации предложения по проведению торгов в форме конкурса и условиям конкурса;

б) определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка;

в) определяет существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона;

г) заключает договоры аренды земельных участков по результатам торгов.

Правительство Российской Федерации принимает решение о проведении торгов в форме конкурса и определяет существенные условия договоров купли-продажи и аренды земельных участков, заключаемых по результатам конкурса, а также условия конкурса.

4. При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатор торгов:

а) определяет место, даты и время начала и окончания приема заявок об участии в торгах (далее именуются - заявки), место, дату и время определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов;

б) организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении), а также информации о результатах торгов;

в) выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах (далее именуются - претенденты);

г) принимает заявки и документы от претендентов, а также предложения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, организует регистрацию заявок в журнале приема заявок, обеспечивает сохранность представленных заявок, документов и предложений, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки и предложения, и содержания представленных ими документов до момента их оглашения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы;

д) организует осмотр земельных участков на местности;

е) проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами;

ж) принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах по основаниям, установленным настоящими Правилами, и уведомляет претендентов о принятом решении;

з) определяет победителя торгов и оформляет протокол о результатах торгов;

и) готовит проекты договоров купли-продажи земельных участков;

к) подписывает от имени собственника договоры купли-продажи земельных участков по результатам торгов;

л) осуществляет иные предусмотренные настоящими Правилами функции.

5. При продаже находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

ГАРАНТ: Решением Верховного Суда РФ от 1 июля 2013 г. N АКПИ13-430, оставленным без изменения Определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. N АПЛ13-388, пункт 6 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству в части, допускающей возможность установления задатка в размере, превышающем начальную цену земельного участка либо начальный размер арендной платы, и определение задатка за участие в торгах в процентах от размера цены права на заключение договора аренды земельного участка

6. Задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

7. Решение об отказе в проведении торгов может быть принято организатором

торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации, о чем он извещает участников торгов не позднее 5 дней со дня принятия данного решения и возвращает в 3-дневный срок внесенные ими задатки.

Последствия отказа от проведения торгов определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

- а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;

ГАРАНТ: Решением Верховного Суда РФ от 1 июля 2013 г. N АКПИ13-430, оставленным без изменения Определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. N АПЛ13-388, подпункт "в" пункта 8 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству в части, не включающей в состав сведений о предмете торгов, содержащихся в извещении, сведения о градостроительном плане земельного участка и технических условиях подключения объекта капитального строительства к инженерным сетям

в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;

г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

д) наименование организатора торгов;

е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;

з) условия конкурса;

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;

о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

9. Извещение об отказе в проведении торгов публикуется не позднее 5 дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

II. Условия участия в торгах

ГАРАНТ: Решением Верховного Суда РФ от 1 июля 2013 г. N АКПИ13-430,

оставленным без изменения Определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. N АПЛ13-388, пункт 10 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству

10. Для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

11. Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается в день ее поступления претенденту или его уполномоченному представителю под расписку.

12. Претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) организатора торгов. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту в течение 3 банковских дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников торгов.

13. Для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет (счета) организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) организатора торгов, является выписка (выписки) со счета (счетов) организатора торгов.

14. В день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с

указанием оснований отказа.

15. Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

а) заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

в) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

16. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение 3 банковских дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

ГАРАНТ: Решением Верховного Суда РФ от 1 июля 2013 г. N АКПИ13-430, оставленным без изменения Определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. N АПЛ13-388, пункт 17 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству в части, позволяющей уведомлять претендента, признанного участником торгов, о принятом решении путем направления ему уведомления по почте заказным письмом

17. Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

18. Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании претендентов участниками торгов.

19. При проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, предложение представляется:

а) претендентом в день подачи заявки или в любой день до дня окончания срока приема заявок в месте и час, установленные в извещении о проведении торгов для подачи заявок;

б) участником торгов непосредственно в день проведения торгов, но до начала рассмотрения предложений.

20. В случае если:

а) претендент при подаче заявки заявит о своем намерении подать предложение в любой день до дня окончания срока приема заявок или непосредственно перед началом проведения торгов, организатором торгов делается отметка в журнале приема заявок и выдается претенденту соответствующая выписка;

б) участник торгов отзовет принятую организатором торгов заявку, предложение считается неподанным.

21. Отказ претенденту в приеме заявки на участие в торгах лишает его права представить предложение.

III. Порядок проведения торгов

22. Торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

23. Аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона.

"Шаг аукциона" устанавливается в размере от 1 до 5 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены или начального размера арендной платы и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с этой ценой или размером арендной платы;

г) каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на "шаг аукциона". После объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с "шагом аукциона";

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права на заключение договора его аренды, называет цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

24. Конкурс или аукцион, закрытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

а) организатор торгов принимает предложения от участников торгов, которые пожелали представить их непосредственно перед началом проведения торгов.

Организатор торгов разъясняет участникам торгов их право на представление других предложений непосредственно до начала проведения торгов. На торгах рассматривается предложение, которое участник торгов подал последним;

б) перед вскрытием запечатанных конвертов с предложениями в установленные в извещении о проведении торгов день и час организатор торгов проверяет их целость, что фиксируется в протоколе о результатах торгов.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений помимо участника торгов, предложение которого рассматривается, могут присутствовать остальные участники торгов или их представители, имеющие доверенность, а также с разрешения организатора торгов представители средств массовой информации.

Предложения должны быть изложены на русском языке и подписаны участником торгов (его представителем). Цена или размер арендной платы указывается числом и прописью. В случае если числом и прописью указаны разные цены или размеры арендной платы, организатор торгов принимает во внимание цену или размер арендной платы, указанные прописью. Предложения, содержащие цену или размер арендной платы ниже начальных, не рассматриваются;

в) победителем конкурса признается участник торгов, предложивший

г) местоположение (адрес), площадь, границы, кадастровый номер земельного участка.

V. Признание торгов несостоявшимися

30. Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

а) в торгах участвовало менее 2 участников;

б) ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после трехкратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;

в) ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;

ГАРАНТ: Решением Верховного Суда РФ от 1 июля 2013 г. N АКПИ13-430, оставленным без изменения Определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 24 сентября 2013 г. N АПЛ13-388, подпункт "г" пункта 30 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству

г) победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

31. Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить внесенный участниками несостоявшихся торгов задаток. В случае, предусмотренном подпунктом "г" пункта 30 настоящих Правил, внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

32. Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить "шаг аукциона" не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

В случае если организатором торгов выступает специализированная организация, условия конкурса, начальная цена или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона" могут быть изменены в порядке, установленном для их утверждения.