

**ПОЛОЖЕНИЕ
ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ
ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
(ДО РАЗГРАНИЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ)
ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ВЛАДИМИР**

Настоящее Положение (далее - Положение) разработано в соответствии с Градостроительным, Земельным, Гражданским кодексами Российской Федерации, Федеральными законами "О землеустройстве", «О государственном кадастре недвижимости», Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 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" и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения".

1. Основные понятия.

В настоящем Положении применяются следующие понятия:

Акт о выборе земельного участка - технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими заинтересованными организациями места размещения объекта строительства на земельном участке с определенными параметрами и функциональным назначением.

Градостроительное заключение - документированные сведения для отдельных объектов строительства на испрашиваемых земельных участках с описанием установленных градостроительных регламентов, а также обременений, ограничений и сервитутов (если имеются).

Комиссия по землепользованию и застройке территории г.Владимира (далее по тексту Комиссия) — Комиссия, созданная для принятия рекомендательных решений по управлению и распоряжению земельными ресурсами в случаях, установленных положением о Комиссии и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) территории – план территории на топографической основе, который содержит сведения кадастрового плана (карты) территории с уточненными координатами учтенных земельных участков и ориентировочными координатами формируемого земельного участка, с учетом красных линий, с указанием ориентировочной площади земельного участка.

Технические условия – информация о подключении объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка – выполнение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета, определение разрешенного использования, определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение.

2. Общая часть.

2.1. Положение определяет порядок участия и взаимодействия управления архитектуры и строительства администрации города Владимира (далее по тексту УАиС), управления земельными ресурсами города Владимира (далее по тексту УЗР) и иных организаций при предоставлении земельных участков для строительства на территории муниципального образования город Владимира.

2.2. Предоставление земельных участков для строительства на территории муниципального образования город Владимира осуществляется в соответствии с земельным законодательством с проведением работ по их формированию:

- а) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2.3. Рассмотрение заявлений физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков и вопросов, связанных с предоставлением земельных участков для строительства осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке, созданной при администрации города.

3. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства.

3.1. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства осуществляется в собственность или аренду на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка при размещении объектов капитального строительства в

соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки, в том числе для жилищного строительства или комплексного освоения в целях жилищного строительства, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации.

Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

3.2. Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления условий (обязанностей) по использованию земельного участка, в том числе:

- по возмещению убытков и иных затрат при проведении работ по сносу объектов недвижимости, переселению собственников и нанимателей жилых помещений, переносу сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения и транспортных коммуникаций;

- по строительству объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, благоустройству территорий общего пользования;

- по иным условиям.

Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства или для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации.

3.3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Комиссия может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка, либо опубликовать сообщение о приеме заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием места положения земельного участка, его ориентировочной площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, осуществляющем официальную публикацию муниципальных правовых актов, а также разместить сообщение о приеме заявлений на официальном сайте муниципального образования г.Владимир в сети "Интернет".

Если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Комиссия принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка заключается в двухнедельный срок со дня поступления в УЗР заявления указанного гражданина и кадастрового паспорта земельного участка.

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

3.4. В целях формирования земельного участка, выставляемого на торги, УАиС в течение 35 рабочих дней с даты принятия Комиссией решения о возможности выставления земельного участка на торги, оформляет градостроительное заключение (Приложение № 1) и направляет его в УЗР для организации работ по выставлению на торги земельного участка.

В составе градостроительного заключения указываются:

- границы земельного участка;
- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента и градостроительный регламент установлен). При этом в градостроительном заключении, кроме случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия, сетях инженерно-технического обеспечения;
- информация об ограничениях, обременениях и сервитутах (если имеются).

Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения оформляются приложением к градостроительному заключению.

При проведении торгов в форме конкурса УАиС представляет в УЗР предложения по конкурсным условиям.

3.5. В течение 30 рабочих дней с момента поступления градостроительного заключения УЗР обеспечивает размещение муниципального заказа на формирование и постановку земельного участка на государственный кадастровый учет, а также оценку независимым оценщиком начальной цены предмета торгов.

3.6. Пакет документов по сформированному земельному участку содержит:

- градостроительное заключение УАиС;
- технические условия подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения с информацией о плате за подключение;
- кадастровый паспорт земельного участка;
- отчет независимого оценщика, содержащий сведения о стартовой цене предмета торгов или стартовом размере арендной платы;
- конкурсные условия (при проведении торгов в форме конкурса);

- документацию, содержащую дополнительную информацию УАиС для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства:

а) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

б) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

в) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

г) максимальные сроки осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

При наличии полного перечня вышеуказанных документов, УЗР в течение пяти рабочих дней готовит проект постановления главы города о выставлении на торги земельного участка.

3.7. На основании документов по сформированному земельному участку глава города принимает решение о выставлении на торги земельного участка в форме постановления, в котором указывается:

- форма проведения торгов;
- начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы;
- сумма задатка предмета торгов;
- шаг аукциона (при проведении торгов в форме аукциона);
- конкурсные условия (при проведении торгов в форме конкурса).

3.8. Организатором торгов выступает УЗР. Организатор торгов создает условия для ознакомления претендентов на участие в торгах с документами по земельному участку, организует осмотр земельного участка с выездом на место.

3.9. Проведение торгов осуществляется в порядке, установленном действующим земельным законодательством Российской Федерации.

3.10. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы.

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем конкурсных условий.

3.11. В течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола результатов торгов УЗР одновременно с договором купли-продажи или договором аренды земельного участка передает победителю торгов следующий пакет документов по сформированному земельному участку:

- копию постановления о выставлении на торги земельного участка;
- кадастровый паспорт земельного участка в двух экземплярах;
- градостроительное заключение УаиС;

- технические условия на подключение объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов капитального строительства.

4.1. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов капитального строительства осуществляется в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке 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.

4.2. Гражданин или юридическое лицо (заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращается в администрацию города с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

4.3. Комиссия по землепользованию и застройке территории города Владимира в двухнедельный срок принимает решение о возможности предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта или об отказе в таком предоставлении.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством, проводятся в установленном порядке публичные слушания.

4.4. В течение двух недель с момента принятия Комиссией решения о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта или об отказе в таком предоставлении УАиС:

- выдает заявителю выписку из решения Комиссии;
- готовит по установленной форме акт о выборе земельного участка (Приложение № 2) и выдает его заявителю для дальнейшего оформления и согласования в установленном порядке;
- запрашивает информацию о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям

инженерно-технического обеспечения (по решению Комиссии). Данная информация предоставляется бесплатно соответствующими государственными органами и муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от УАиС.

4.5. Заявитель организует выполнение в отношении земельного участка работ по оформлению документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о земельном участке (акт о выборе земельного участка и схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории или кадастровой карте соответствующей территории).

4.6. На основании документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о земельном участке и с учетом решения Комиссии, глава города принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка и схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории или кадастровой карте соответствующей территории или об отказе в размещении объекта.

4.7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

4.8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления, в соответствии с заявками граждан и юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

4.9. Предварительное согласование места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

4.10. На основании заявления гражданина или юридического лица, поданного в пределах срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, но не менее чем за две недели до окончания данного срока, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка УЗР в десятидневный срок готовит проект постановления главы города о предоставлении земельного участка для строительства. Земельный участок предоставляется в аренду для строительства на нормативный срок строительства объекта, а если такой срок не определен, то не более, чем на три года.

4.11. На основании постановления главы города о предоставлении земельного участка в аренду для строительства УЗР в двухнедельный срок с момента вступления в силу постановления готовит проект договора аренды земельного участка и направляет его заявителю. Договор заключается в соответствии с гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

5. Порядок подготовки и выдачи технических условий на строительство и реконструкцию объектов в городе Владимире.

5.1. Технические условия для строительства и реконструкции объектов предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

5.2. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения производится в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, ведомственными нормативными правовыми актами.

5.3. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения УАиС в срок не позднее в течение 7 рабочих дней с даты принятия решения о предоставлении земельного участка обращается с соответствующим запросом в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. В целях проверки обоснованности отказа в выдаче технических условий правообладатель земельного участка вправе обратиться в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по технологическому надзору за соответствующим заключением.

Выдача технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется без взимания платы.

5.4. На основании предоставленной информации о технических условиях от организаций, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения, УАиС в течение 14 рабочих дней формирует технические условия.

Приложение N 1
к "Положению
по предоставлению земельных участков
для строительства из земель, находящихся
в государственной (до разграничения
государственной собственности на землю)
или муниципальной собственности
на территории муниципального
образования город Владимир"

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ВЛАДИМИРА
УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА

Адрес:

тел./факс

"УТВЕРЖДАЮ"

Начальник управления
архитектуры и строительства

" ____ " _____ 200__ г. Регистрационный № _____

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
на земельный участок, выставляемый на торги в
форме _____ для строительства _____

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

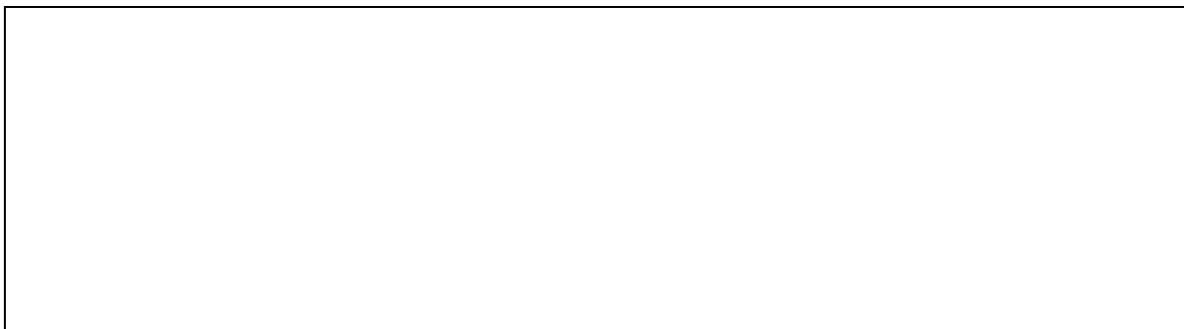
1. Муниципальное образование город Владимир
2. Административный район _____
3. Местоположение участка _____
4. Площадь участка _____
5. Рельеф участка _____
6. Инженерно-геологические условия _____
7. Санитарно-гигиенические условия _____
8. Наличие на участке надземных и подземных строений, сооружений, инженерных сетей _____
9. Наличие на площадке объектов культурного наследия _____
10. Наличие градостроительной документации _____

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Территориальная зона _____
2. Территориальная подзона _____
3. Разрешенное использование земельного участка _____
4. Градостроительные регламенты и обременения, сервитуты, предельные параметры разрешенного строительства (минимальные отступы от границ земельного участка, предельная высота построек, максимальный процент застройки участка, и т.д.) _____
5. Природоохранные мероприятия _____
6. Прочие условия _____

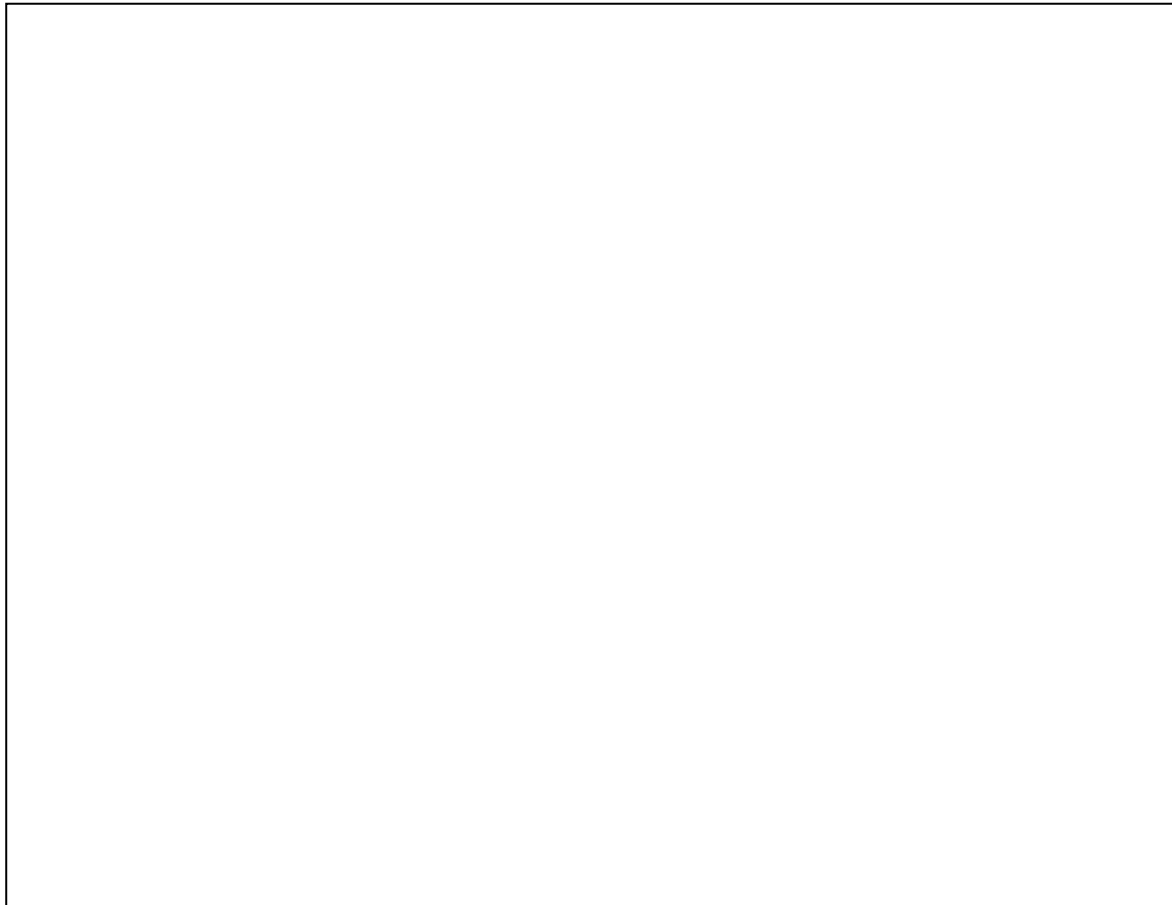
Приложение: технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Ситуационная схема



План земельного участка

Масштаб _____



Приложение N 2
к "Положению
по предоставлению земельных участков
для строительства из земель, находящихся
в государственной (до разграничения
государственной собственности на землю)
или муниципальной собственности
на территории муниципального
образования город Владимир"

АКТ
о выборе земельного участка для размещения
объекта строительства

Наименование, назначение объекта

" _____ " _____ 200_ г.

г. Владимир

Заказчик (застройщик)

Комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Заместитель главы города,
начальник управления архитектуры
и строительства администрации города

Заместитель председателя комиссии:

Заместитель главы города, начальник
управления муниципальным имуществом
администрации города

Члены комиссии:

Начальник управления земельными
ресурсами города

Руководитель территориального управления
Федеральной службы по надзору в сфере
защиты прав потребителей и благополучия
человека по Владимирской области, главный
санитарный врач по Владимирской области

Начальник управления по охране окружающей
среды администрации города

Начальник МУ "Управление гражданской
защиты города Владимира"

Глава администрации района

Представитель заказчика (застройщика)

Проектная организация

Наименование проектной организации, подпись представителя

1. Характеристика земельного участка

1.1. Номер кадастрового квартала _____

1.2. Местоположение _____

1.3. Вид собственности _____

1.4. Современное использование _____

1.5. Ориентировочная площадь участка _____

1.6. Рельеф _____

1.7. Обеспеченность подъездными путями _____

1.8. Наличие зеленых насаждений _____

1.9. Наличие на участке строений и землепользований

1.10. Территориальная зона _____

2. Инженерное обеспечение земельного участка

2.1. Водоснабжение _____

2.2. Канализация _____

2.3. Теплоснабжение _____

2.4. Газоснабжение _____

2.5. Электроснабжение _____

2.6. Средства связи _____

3. Основные характеристики проектируемого объекта

3.1. Требуемая площадь участка _____

3.2. Мощность объекта _____

3.3. Теплопотребление _____

3.4. Водопотребление _____

3.5. Объем отводимых канализационных стоков _____

3.6. Потребление газа _____

3.7. Электропотребление _____

3.8. Объем твердых бытовых отходов _____

ВЫВОДЫ:

1. Размещение объекта соответствует разрешенному использованию земельного участка и градостроительным регламентам.

2. Рекомендовать главе г.Владимира предварительно согласовать место размещения объекта и утвердить настоящий акт.

Дополнительные условия:

Примечание:

1. Раздел 1 заполняется управлением архитектуры и строительства.

2. Раздел 2 заполняется заказчиком (застройщиком).

3. Раздел 3 заполняется представителями инженерных служб города.

Ситуационная схема

Масштаб _____



Регистрационный № _____

Дата выдачи _____

Акт подготовил _____

Акт выдал _____

Согласованный акт представить в управление в течение шести месяцев.

