Проект

Приложение к Решению Думы

Семигорского

Муниципального образования

От \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г. №\_\_\_\_\_

# Положение

# «О предоставлении земельных участков, расположенных на территории Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района, государственная собственность на которые не разграничена, под строительство объектов».

1. **Общие положения.**

**1.1** Настоящее Положение разработано в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Иркутской области "Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области".

**1.2** Настоящее Положение не распространяется на отношения по предоставлению земельных участков для размещения дорог федерального значения.

**1.3** Земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Нижнеилимский район», находящиеся в государственной или муниципальной собственности Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района и не разграниченные в установленном законодательством порядке, предоставляются гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления для строительства объектов в порядке, предусмотренном Земельным кодексом РФ и настоящим **Положением.**

**1.4** Предоставление земельных участков для строительства объектов гражданам и юридическим лицам осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов на межселенной территории Семигорского сельского поселения (далее – межселенной территории).

**1.5** Предоставление земельных участков для строительства объектов без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется путем продажи земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на торгах (конкурсах, аукционах) или путем передачи земельных участков в собственность бесплатно, в аренду или безвозмездное срочное пользование без проведения торгов.

Продажа земельных участков для строительства объектов или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства объектов или для комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством.

**1.6** Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на межселенной территории осуществляется в аренду, а лицам, указанным в [пункте 1 статьи 20](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111918;fld=134;dst=101076) Земельного кодекса Российской Федерации, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

1. **Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.**

**2.1** Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов на межселенной территории осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления - в постоянное (бессрочное)

пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

* 1. **2.2** Гражданин или юридическое лицо (заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию Нижнеилимского муниципального района с заявлением о подготовке и выдаче ситуационной схемы земельного участка для строительства на межселенной территории, в котором должны быть указаны: назначение объекта, мощность, предполагаемое место его размещения, правоустанавливающие документы на объект недвижимости.

2.3. Администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района выдает заявителю ситуационную схему в месячный срок с момента обращения.

2.4. Заявитель обращается в администрацию Нижнеилимского муниципального района (далее- администрация) с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта на межселенной территории в котором должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, обоснование размеров земельного участка.

К заявлению прилагаются следующие документы:

* перечень сведений (анкета);
* ситуационная схема земельного участка под размещение объекта предполагаемого строительства, выполненная на выкопировке из имеющихся картографических материалов с нанесением на земельном участке инженерных коммуникаций с согласованием организаций эксплуатирующих эти коммуникации, в части соблюдения охранных зон и возможности их выноса с площадки строительства в случае необходимости;
* технико - экономическое обоснование проекта:
* для физических лиц - документ, удостоверяющий личность заявителя, доверенность лица, уполномоченного представлять интересы заявителя и документ, удостоверяющий личность доверенного лица;
* для индивидуальных предпринимателей - документ, удостоверяющий личность заявителя, свидетельство о государственной регистрации (по желанию заявителя);

- физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и юридических лиц - документ, удостоверяющий личность представителя, либо документ, подтверждающий полномочия представителя. Выписка из ЕГРЮЛ, либо учредительные документы (по желанию заявителя).

**2.5.** Администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района в месячный срок с момента регистрации заявления гражданина или юридического лица проводит рассмотрение материалов по выбору земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта на районной межведомственной комиссии по землепользованию и застройке (далее – комиссия) в соответствии с Положением о порядке разработки и утверждения административных регламентов муниципальных услуг, на основании документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими организациями.

Выписка из протокола комиссии о согласовании места размещения объекта направляется заявителю в семидневный срок с момента утверждения протокола.

В случае отказа в согласовании места размещения объекта администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района в семидневный срок с момента утверждения протокола комиссии принимает решение об отказе в размещении объекта и направляет заявителю.

**2.6.** Администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

2.7. Заявитель обращается в администрацию Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района с заявлением о подготовке и выдаче и акта о выборе земельного участка для строительства объекта.

**2.8.** На основании заявления гражданина или юридического лица администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района в месячный срок принимает решение о согласовании места размещения объекта и утверждении акта выбора и обследования земельного участка для строительства объекта, которое является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства объекта.

**2.9.** Заявитель за свой счет производит установление границ земельного участка на местности и представляет схему расположения земельного участка в администрацию Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района на согласование и утверждение.

**2.10.** Заявитель производит постановку земельного участка на государственный кадастровый учет в установленном законом порядке.

**2.11.** Администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района на основании заявления гражданина или юридического лица с обязательным приложением к нему кадастрового плана земельного участка в месячный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

**III. Предоставление земельных участков для строительства объектов без предварительного согласования места размещения объекта.**

3.1 Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков для строительства объектов нежилого назначения из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, из земель, находящихся в собственности муниципального образования, путем проведения торгов», в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка для строительства:

выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=95309;fld=134) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка (далее - торги) или о предоставлении земельного участка без проведения торгов;

- публикация сообщения о проведении торгов или приеме заявлений о предоставлении земельного участка без проведения торгов;

- проведение торгов или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка;

- подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка.

**3.2** Решение о проведении торгов либо о предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов) готовит администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района .

**3.3** Решение о проведении торгов или о предоставлении земельного участка без проведения торгов должно содержать сведения о кадастровом номере земельного участка, местоположении (адресе) земельного участка, его площади, разрешенном использовании, о праве, на котором предполагается предоставить земельный участок.

**3.4** Решение о проведении торгов (за исключением случая проведения аукциона по продаже земельного участка для жилищного строительства или по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства или для его комплексного освоения в целях жилищного строительства) дополнительно к сведениям, установленным 3.3 настоящего Положения, должно содержать информацию:

- о форме торгов и форме подачи предложений о цене или размере арендной платы;

- о начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы, о шаге аукциона при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, о размере задатка;

- об условиях конкурса (в случае, если торги проводятся в форме конкурса);

- о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается с отсрочкой платежа, а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку;

- о наименовании организатора торгов.

**3.5** Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства объекта дополнительно к сведениям, установленным [пунктом 3.3](consultantplus://offline/main?base=RLAW411;n=38613;fld=134;dst=100040) настоящего Положения, должно содержать информацию:

- о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

- о размере задатка;

- о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды;

- о наименовании организатора аукциона.

**3.6** Решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства дополнительно к сведениям, установленным [пунктом 3.3](consultantplus://offline/main?base=RLAW411;n=38613;fld=134;dst=100040) настоящего Положения, должно содержать информацию:

- о цене выкупа земельных участков, указанных в [пункте 5 статьи 30.2](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111918;fld=134;dst=40) Земельного кодекса Российской Федерации и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

- о начальной цене предмета аукциона (о начальной цене права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

- о размере задатка;

- о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды;

- о размере арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и о порядке ее изменения;

- о способах обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объемах;

- о максимальных сроках выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условиях такой передачи;

- о максимальных сроках осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков;

- о наименовании организатора аукциона.

**3.7** Проект решения администрации Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района о проведении торгов или предоставлении земельного участка без проведения торгов подготавливается администрацией Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района.

**3.8** Администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района обеспечивает публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) размещение сообщения по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в периодическом печатном издании и на сайте в сети "Интернет", в течение четырнадцати календарных дней со дня принятия администрацией Нижнеилимского муниципального района решения о проведении торгов или предоставлении земельного участка без проведения торгов.

**3.9** Сообщение о приеме заявлений о предоставлении земельного участка без проведения торгов должно содержать сведения о кадастровом номере земельного участка, местоположении (адресе) земельного участка, его площади, разрешенном использовании земельного участка.

**3.10** В качестве организатора торгов выступает администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района.

**3.11** Организатор торгов осуществляет следующие функции в соответствии с законодательством:

1) определяет место, дату, время и порядок проведения торгов, форму заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема заявки, дату и время начала и окончания приема заявок об участии в торгах и прилагаемых к ним документов, предложений;

2) определяет шаг аукциона при проведении аукциона по продаже земельного участка для строительства объекта или по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства объекта или для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) определяет порядок внесения задатка и его возврата, реквизиты счета для перечисления задатка;

4) организует подготовку и публикацию извещений о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка или об отказе в их проведении, а также информацию о результатах торгов;

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

6) принимает заявки и документы от претендентов, а также предложения при проведении конкурса или аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, регистрирует их 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;

7) возвращает заявки и прилагаемые к ним документы, поступившие по истечении срока их приема, претендентам или их уполномоченным представителям;

8) организует осмотр земельных участков на местности;

9) проверяет правильность оформления заявок и документов, представленных претендентами, устанавливает факт поступления от претендентов задатков;

10) принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, ведет и подписывает протокол о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах (протокол приема заявок);

11) уведомляет претендентов о признании их участниками торгов или об отказе их в допуске к участию в торгах;

12) уведомляет участников торгов об отказе в проведении торгов;

13) определяет победителя торгов, оформляет и подписывает протокол о результатах торгов;

14) возвращает задатки претендентам, участникам торгов в случаях, установленных законодательством.

**3.12** Торги организуются и проводятся в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111918;fld=134) Российской Федерации, а также в соответствии с [постановлением](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=83743;fld=134) Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года 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".

**3.13** Земельный участок, предоставленный на основании настоящего Положения, должен использоваться в соответствии с установленным для него целевым назначением, исходя из его принадлежности к определенной категории земель и разрешенного использования согласно зонированию территории. Контроль за исполнением данных норм осуществляет администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района.

**IV.** **Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.**

**4.1** Предоставление земельного участка в аренду для строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка, которое подается в администрацию Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района на имя Главы Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района и должно содержать:

1) фамилию, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства гражданина, контактный телефон;

2) местоположение земельного участка, его площадь.

К данному заявлению должны прилагаться:

1) перечень сведений об объектах подлежащих строительству на данном земельном участке;

2) копия ИНН;

3) копия документа удостоверяющего личность заявителя (заявителей), либо личность представителя заявителя (заявителей);

4) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);

5) копия схемы расположения границ с постановлением администрации Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района об утверждении границ земельного участка.

**4.2.** В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка администрация Семигорского сельского поселения Нижнеилимского района может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании.

**4.3.** В случае если, по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, администрация Нижнеилимского муниципального района принимает решение о предоставлении такого земельного участка для строительства объекта в аренду гражданину подавшему заявление о предоставлении земельного участка без проведения торгов. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок.

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

Глава Семигорского

сельского поселения К.С. Лопатин