

Распоряжение землёй, право собственности, которой неразграничено (передача государственных полномочий с 01.03.2015)

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена осуществляется органом местного самоуправления, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

В соответствии с ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ» 01 марта 2015 года администрация города приступила к исполнению полномочий по управлению и распоряжению земельными ресурсами.

Основные цели федерального закона 23.06.2014 № 171-ФЗ:

- упрощение порядка предоставления земельных участков;
- установление взаимосвязи земельного кодекса с градостроительным законодательством;
- вовлечение земельных участков в оборот;
- установление запрета на предоставлении земельных участков без проведения торгов;

На начальном этапе ОУМИ разработаны и утверждены административные регламенты:

-Предоставление гражданам и юридическим лицам в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского поселения "Город Амурск" Амурского муниципального района Хабаровского края (постановление от 26.11.2015 № 318);

-Предоставление юридическим и физическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского поселения "Город Амурск" Амурского муниципального района Хабаровского края постановление от 25.11.2015 № 315;

- Предоставление в собственность земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена (постановление от 24.11.2015) № 314

Новая редакция Земельного Кодекса, вступающая в силу с марта 2015 года, серьезно изменила правила предоставления земельных участков в аренду.

В своей работе при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности в аренду без проведения торгов руководствуемся ст. 39. 6.Земельного кодекса.

Без проведения торгов предоставляются участки:

- для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, критериям, установленным Правительством Российской Федерации;
- объектов гос. и мун. значения;
- объектов электро, тепло, газо, водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов;
- под зданиями, сооружениями, правообладателям зданий, сооружений, помещений;
- граждане для сенокосения и выпаса животных;
- при реоформлении из ПБП;
- взамен изъятых для гос. и мун. нужд
- По решению Президента РФ, Правительства РФ или главы субъекта РФ.

Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка:

- заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

- ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом;

- Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

- 1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности, на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта;

При предоставлении без торгов на начальном этапе разрабатывается схема расположения земельного участка, проводятся кадастровые работы по постановке на кадастровый учет, в течение 30 дней заключается договор аренды земельного участка.

Договоры аренды земельных участков заключаются в зависимости от видов разрешенного использования:

- на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений;

- на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

- на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства;
- на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства;
- на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных;
- на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке;

Сроки действия договоров аренды земельных участков устанавливаются по выбору арендатора в зависимости от основания для передачи земельного участка в аренду, с учетом ограничений, перечисленных выше.

- Ст.39.16 ФЗ- 171 предусмотрены и основания для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов.

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из следующих оснований, например:

- с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов;
- указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения огородничества, садоводства, дачного хозяйства или комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением случаев обращения с заявлением члена этой некоммерческой организации либо этой некоммерческой организации, если земельный участок относится к имуществу общего пользования;
- на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам,
- указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок является зарезервированным для государственных или муниципальных нужд ;
- разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения

линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;

- границы земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Федеральным законом № 171-ФЗ устанавливаются:

- сроки предоставления земельных участков;

- основания для отказа в предоставлении земельных участков;

- перечень документов, предоставляемых заинтересованными лицами, а также регламентация процедуры предоставления земельных участков в собственность по торгам и без торгов за плату, предоставления земельных участков в аренду без торгов и на торгах, предельные сроки предоставления в аренду, порядок определения цены выкупа земельных участков и арендной платы.

В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства администрация обеспечивает опубликование извещения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» torgi.gov.ru, на официальном сайте городского поселения «Город Амурск», а также в газете «Наш Город Амурск».

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, о намерении участвовать в аукционе не поступили, администрация принимает одно из следующих решений:

- осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка. Срок аренды 20 лет

- о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 Федерального закона при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О

государственном кадастре недвижимости", и направляет указанное решение заявителю.

Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года.

Лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов

Срок рассмотрения заявлений 30 дней с момента поступления заявления

Решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов принимается при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

2) в отношении земельного участка поступило заявление о проведении аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора его аренды;

3) в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, опубликовано и размещено извещение о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

4) в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, не установлен вид разрешенного использования;

5) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

6) в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек.

Договоры аренды заключаются на торгах, проводимых в форме аукциона в соответствии со ст. 39.11, решение о проведении аукциона принимается уполномоченным органом или по заявлениям граждан или юридических лиц.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юр. лица.

Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка или кадастровая стоимость такого земельного участка (рыночная стоимость определяется в соответствии с ФЗ № 135-ФЗ, кадастровая стоимость, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона)

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка.

Федеральным законом устанавливается возможность проведения аукционов по заявлениям заинтересованных лиц.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» torgi.gov.ru, на официальном сайте администрации городского поселения «Город Амурск» а также в газете «Наш город Амурск».

За период с 01.03.2015 проведено 7 аукционов по предоставлению земельных участков в аренду, заключены договоры аренды с заявителем, признанным единственным участником аукциона в соответствии со ст.39.6.

Предоставлены земельные участки для строительства зданий, сооружений, срок аренды от 3 до 10 лет.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов осуществляется в

случаях, предусмотренных статьёй 39.3 Земельного кодекса РФ, на торгах, проводимых в форме аукционов:

- без торгов осуществляется продажа земельных участков:

- на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса;

. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, определялась в порядке, установленном Постановлением Правительства Хабаровского края от 23.03.2012 N 74-пр (ред. от 15.10.2014) "О порядке определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Хабаровского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края при продаже их собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках"

С 01.10.2015 вступило в силу Постановлением Правительства Хабаровского края от 28.10.2015 N 354-пр "Об утверждении Порядка определения цены земельного участка, находящегося в собственности Хабаровского края, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена на территории Хабаровского края, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов"

- в соответствии с п. 6 ст. 39.5 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам, имеющим трех и более детей осуществляется на основании Закона Хабаровского края от 29.07.2015 N 104 "О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае», Постановлением Правительства Хабаровского края от 13.08.2013 № 226-пр «Об утверждении Порядка организации работы по учету граждан, имеющих трех и более детей, обратившихся с заявлениями о бесплатном предоставлении в собственность земельных участков»

Исходя из актуализированной выписки из Центра социальной поддержки населения по Амурскому району из журнала очередности граждан, имеющих трех и более детей, поставленных на учет на территории городского поселения «Город Амурск» на 01.03.2015 состояли 46 граждан со следующими видами разрешенного использования земельных участков: (3

осуществление индивидуального жилищного строительства, 12 ведения личного подсобного хозяйства, 23 осуществление дачного строительства, 7 ведения садоводства и огородничества, 1 животноводство).

За текущий период предоставлено в собственность 27 земельных участков (1 осуществление индивидуального жилищного строительства, 8 ведения личного подсобного хозяйства, 15 осуществление дачного строительства, 3 ведения садоводства и огородничества)

В ходе работы в этом направлении столкнулись с рядом проблем, а именно неявка, приглашенных граждан на комиссию по распределению земельных участков, выезд в другие регионы. В отношении выехавших граждан делаются запросы о их местонахождении.

С целью оказания содействия гражданам в регистрации права собственности на земельный участок отдел по управлению муниципальным имуществом с письменного согласия гражданина обращается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на предоставление земельного участка в собственность гражданина.

Неявившиеся граждане приглашаются повторно на комиссию, дополнительно извещаются уведомлениями, согласно направленным заказным письмам и телефонограммой отдела по управлению муниципальным имуществом.

В настоящее время в соответствии с планом, утвержденным Губернатором края необходимо предоставить 14 земельных участков (1 осуществление индивидуального жилищного строительства, 4 ведения личного подсобного хозяйства, 8 осуществление дачного строительства, 1 осуществление животноводства (после утверждённой документации по планировке ст. Мылки, будет сформирован земельный участок с разрешённым видом использования – животноводств)

Работа в данном направлении продолжается. Так 24.12.2015 запланирована очередная комиссия по предоставлению земельных участков в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, приглашены 13 граждан.

Начальник отдела
по управлению муниципальным имуществом

Л.Г. Евко