

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ,
НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ КАПТЫРЕВСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ
РАЗГРАНИЧЕНА

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Каптыревского сельсовета, государственная собственность на которые не разграничена (далее - Положение) регулирует отношения по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Каптыревского сельсовета, государственная собственность на которые не разграничена, определяет процедуру предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Каптыревского сельсовета, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе для целей, не связанных со строительством, устанавливает критерии предоставления, а также порядок рассмотрения заявок и принятия решений о предоставлении (отказе в предоставлении) названных земельных участков в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 29.12.2004г. N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.1997г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним», Уставом Каптыревского сельсовета.

1.1.1. Земельные участки муниципальной собственности – это земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Каптыревский сельсовет», права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав.

1.1.2. Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена – это земельные участки, которые не находятся в федеральной собственности, в собственности субъекта Российской Федерации, в муниципальной собственности и не предоставлены в собственность, в пожизненно наследуемое владение, в постоянное (бессрочное) пользование граждан и юридических лиц.

1.2. Землями Каптыревского сельсовета являются земли в границах муниципального образования «Каптыревский сельсовет», которые установлены Законом Красноярского края от 24.12.2004 года N 13-2866 «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Шушенский район и находящихся в его границах иных муниципальных образований»

1.3. Основной целью принятия настоящего Положения является эффективное использование земель независимо от форм использования и принадлежности, охрана земли, а также увеличение доходов бюджетов.

1.4. Объектами земельных отношений являются:

- земли как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с Земельным кодексом РФ, главой I. 1. Образование земельных участков.

1.5. Участниками земельных отношений являются граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, действующие без образования юридического лица, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица.

1.6. Использование земель Каптыревского сельсовета производится в соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Каптыревский сельсовет», Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Каптыревский сельсовет», утвержденной документацией по планировке территории и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Каптыревского сельсовета.

2. Органы, осуществляющие управление и распоряжение земельными участками в границах муниципального образования «Каптыревский сельсовет» От имени муниципального образования «Каптыревский сельсовет» управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Каптыревского сельсовета, и распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет:

2.1. Администрация Каптыревского сельсовета Шушенского района:

2.1.1. Утверждает состав и регламент работы комиссии по проведению аукционов.

2.1.2. Принимает решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, о предоставлении земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, о проведении аукциона, о резервировании, распоряжения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, об установлении сервитута в установленном Земельным кодексом РФ порядке.

2.1.3. Утверждает формы заявлений о предварительном согласовании предоставления земельного участка, о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, о предоставлении земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, о проведении аукциона, о резервировании, об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, об установлении сервитута.

2.1.4. Утверждает формы договора аренды, договора купли-продажи, договора безвозмездного пользования, договора мены, соглашения о сервитуте, соглашения о перераспределении земель, разрешения на использование земель или земельного участка.

2.1.5. Утверждает порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

2.1.6. Утверждает порядок платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

2.1.7. Утверждает порядок платы за увеличение площади земельного участка по результатам перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3. Предоставление земельных участков

3.1. Предоставление земельных участков в собственность бесплатно.

3.1.1. Предоставление земельных участков в собственность бесплатно осуществляется в случаях, установленных ст. 39.5. Земельного кодекса РФ.

3.1.2. Основанием для предоставления земельного участка в собственность бесплатно является постановление администрации Каптыревского сельсовета.

3.1.3. Порядок предоставления земельных участков в собственность бесплатно определен разделом 4 настоящего Положения.

3.2. Продажа земельных участков

3.2.1. Продажа земельных участков осуществляется в случаях, установленных ст. 39.3. Земельного кодекса РФ, на торгах и без проведения торгов.

3.2.2. Торги проводятся в форме аукциона.

3.2.3. При заключении договора купли-продажи земельного участка на аукционе цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона. Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка определяется в соответствии с п. 5.2. настоящего Положения.

3.2.4. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

3.2.5. Порядок предоставления земельных участков в собственность за плату определен разделом 4 настоящего Положения.

3.3. Предоставление земельных участков в аренду

3.3.1. Предоставление земельных участков в аренду на торгах и без проведения торгов, осуществляется в случаях, установленных ст. 39.6. Земельного кодекса РФ.

3.3.2. Торги проводятся в форме аукциона.

3.3.3. При заключении договора аренды земельного участка на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определяется в соответствии с п. 5.3. настоящего Положения.

Основанием для заключения договора аренды земельного участка является протокол об итогах аукциона.

3.3.4. Основанием для заключения договора аренды земельного участка является постановление администрации Каптыревского сельсовета.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в аренду определен разделом 4 настоящего Положения.

3.3.5. Порядок предоставления земельных участков, государственная собственность на который не разграничена, в аренду определен разделом 4 настоящего Положения.

Основанием для заключения договора аренды земельного участка является постановление администрации Каптыревского сельсовета

3.3.6. Сроки заключения договора аренды земельного участка установлены п. 8 ст. 39.8. Земельного кодекса РФ.

3.4. Предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование

3.4.1. Предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;

- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

3.4.2. Основанием для предоставления земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование является постановление администрации Каптыревского сельсовета.

3.4.3. Порядок предоставления земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование определен разделом 4 настоящего Положения.

3.5. Предоставление земельных участков в безвозмездное пользование

3.5.1. Земельные участки могут быть предоставлены в безвозмездное пользование, субъектам права, установленными в п. 2 ст. 39.10. Земельного кодекса РФ.

3.5.2. Основанием для заключения договора безвозмездного пользования земельным участком является постановление администрации Каптыревского сельсовета.

3.5.3. Порядок предоставления земельных участков в безвозмездное пользование определен разделом 4 настоящего Положения.

4. Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка без проведения торгов.

4.1. Предоставление земельного участка осуществляется в следующем порядке:

1) подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка лиц (в соответствии с разделом 6 настоящего Положения);

2) подача в администрацию Каптыревского сельсовета гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

3) принятие постановления администрации Каптыревского сельсовета о предварительном согласовании предоставления земельного участка или подготовка письма администрации Каптыревского сельсовета об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка по основаниям, установленным п. 8 ст. 39.15. Земельного кодекса РФ;

4) обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом:

- выполнения кадастровых работ в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка;

- государственного кадастрового учета земельного участка;

5) подача в администрацию Каптыревского сельсовета гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

6) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие администрацией Каптыревского сельсовета постановления о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование или подготовка письма администрации Каптыревского сельсовета об отказе в предоставлении земельного участка по основаниям, установленным ст. 39.16. Земельного кодекса РФ.

4.2. При поступлении заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности публикуется извещение о предоставлении земельного участка для указанных целей.

4.2.1. Размещение извещения осуществляется на сайте администрации Каптыревского сельсовета kartirevo.ru.

4.2.2. В случае поступления в администрацию Каптыревского сельсовета заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе, земельный участок предоставляется на торгах.

5. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

5.1. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, принимается постановлением администрации Каптыревского сельсовета.

5.2. Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), или кадастровая стоимость такого земельного участка.

5.3. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка.

5.4. Организатором аукционов выступает администрация Каптыревского сельсовета.

5.5. Подготовка и проведение аукционов по продаже земельных участков, либо аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, осуществляется в соответствии со ст. 39.11., 39.12. Земельного кодекса РФ.

5.6. Извещение о проведении аукциона, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru.

5.7. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте администрации Каптыревского сельсовета kartirevo.ru

6. Образование земельного участка на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

6.1. Подготовка схемы расположения земельного участка, схемы расположения границ сервитута на кадастровом плане территории осуществляется администрацией Каптыревского сельсовета, или по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка граждан или юридических лиц с учетом, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

6.2. Проект схемы расположения земельного участка, схемы расположения границ сервитута рассматривается на Комиссии по землепользованию и застройке администрации Каптыревского сельсовета.

6.3. Схема расположения земельного участка, схема расположения границ сервитута утверждается постановлением администрации Каптыревского сельсовета.

6.4. В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, для предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование земельного участка без проведения торгов, утверждение схемы его расположения принимается в составе решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка на основании протокола заседания комиссии по землепользованию и застройке.

7. Нормы предоставления земельных участков в собственность

7.1. При предоставлении гражданам в собственность земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства учитываются предельные размеры земельных участков.

7.2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

1) для индивидуального жилищного строительства:

минимальный размер – 0,10 га;

максимальный размер – 0,15 га;

2) для ведения личного подсобного хозяйства:

минимальный размер - 0,10 га;

максимальный размер – 0,25 га.

Земельный участок для указанных пунктов может быть предоставлен в меньших размерах, при наличии согласия заявителя.

7.3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, установлены Законом Красноярского края от 04.12.2008 N 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

7.4. Для целей, не указанных в пункте 7.2. настоящего положения, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Каптыревского сельсовета, утвержденными проектами планировки территории.

7.5. В целях регистрации в упрощенном порядке права собственности граждан на земельные участки, предоставленные ранее для индивидуального гаражного строительства, применять минимальный размер - 15 кв.м.

Земельные участки, предоставленные для гаражного строительства, могут быть проданы в собственность по фактическому использованию.

8. Возникновение и прекращение прав на земельные участки

8.1. Право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного пользования на земельные участки возникает по основаниям, установленным гражданским, земельным законодательством, федеральными законами, и подлежит государственной регистрации.

8.1.1. Договоры безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации.

8.2. Обременение права, возникающее в связи с установлением сервитута, подлежит государственной регистрации в случае заключения соглашения об установлении сервитута на срок от трех лет.

8.3. Обременение права, возникающее в связи с заключением договора аренды земельного участка на срок, более чем один год, подлежит государственной регистрации.

8.4. Прекращение прав на земельные участки осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ.

8.5. При прекращении права на земельные участки, за исключением права собственности, земельные участки передаются в состав земель населенных пунктов для дальнейшего распределения.

9. Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.

9.1. Обмен земельного участка, находящегося муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности осуществляется в случаях, установленных ст. 39.21. Земельного кодекса РФ.

9.2. Решение об обмене земельными участками принимается постановлением администрации Каптыревского сельсовета и является основанием для заключения договора мены земельного участка.

9.2.1. Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости.

10. Установления сервитута в отношении земельного участка

10.1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) оформляется соглашением об установлении сервитута.

10.2. Проект схемы Схема границ сервитута на кадастровом плане территории рассматривается на Комиссии по землепользованию и застройке администрации Каптыревского сельсовета.

10.3. Соглашение об установлении сервитута готовится на основании уведомления о государственном кадастровом учете частей земельных участков, в отношении которых устанавливается сервитут.

10.4. Порядок платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается постановлением администрации Каптыревского сельсовета.

10.5. Публичный сервитут устанавливается постановлением администрации Каптыревского сельсовета в случаях, установленных в п. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ, для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

10.6. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов Публичных слушаний, проводимых Комиссией по землепользованию и застройке администрации Каптыревского сельсовета.

10.7. Государственная регистрация сервитутов проводится на основании заявления лица, в пользу которого установлен сервитут.

11. Перераспределение земель или земельных участков

11.1. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях, установленных п. 1 ст. 39.27 Земельного кодекса РФ.

11.1.1. Осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами в отношении земель и (или) земельных участков, находящихся в их государственной или муниципальной собственности.

11.1.2. Осуществляется на основании постановления администрации Каптыревского сельсовета в отношении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и право распоряжения которыми принадлежит администрации Каптыревского сельсовета.

11.2. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, проводится в случаях, установленных п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

11.2.1. Осуществляется на основании соглашения между администрацией Каптыревского сельсовета и собственниками земельных участков.

11.2.2. Заключение соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, осуществляется в следующем порядке:

- 1) подача в администрацию Каптыревского сельсовета гражданином или юридическим лицом – собственником такого земельного участка заявления о перераспределении земель и (или) земельных участков;
- 2) рассмотрение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории на Комиссии по землепользованию и застройке администрации Каптыревского сельсовета и ее утверждение;
- 3) осуществление заявителем государственного кадастрового учета земельного участка;
- 4) заключение соглашения о перераспределении земельных участков.

12. Использование земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута

12.1. Использование земель или земельных участков, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута в случаях, установленных п. 1 ст. 39.33. Земельного кодекса РФ.

12.1.1. Осуществляется на основании постановления администрации Каптыревского сельсовета в целях, указанных в п.п. 1-5 п. 1 ст. 39.33. Земельного кодекса РФ.

12.2. Размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании утвержденной постановлением администрации Каптыревского сельсовета, схемы размещения нестационарных торговых объектов путем заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта.

13. Резервирование и изъятие земель для муниципальных нужд

13.1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных ст. 49 Земельного кодекса РФ.

Сроки резервирования земель установлены п. 3 ст. 70.1. Земельного кодекса РФ.

13.2. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается постановлением администрации Каптыревского сельсовета о резервировании земель на основании утвержденной документации по планировке территории.

13.3. Решение о резервировании земель муниципальных нужд подлежит опубликованию в газете «Сельчанка».

13.4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд установлен постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 N 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных и муниципальных нужд».

13.5. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.