



РЕШЕНИЕ

от 30 ноября 2010 года № 560
Республика Коми, г. Воркута,

Принято Советом
МО ГО «Воркута»
25 ноября 2010 года

Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования городского округа «Воркута»

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", подпунктом 16 пункта 2 статьи 35 Устава муниципального образования городского округа «Воркута», Совет городского округа «Воркута» решил:

1. Утвердить Положение о порядке управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования городского округа «Воркута» согласно приложению.

2. Решение Совета муниципального образования «Город Воркута» от 28 февраля 2005 года № 191 «Об утверждении положения о порядке пользования землями в границах муниципального образования «Город Воркута» считать утратившим силу.

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

Глава городского округа

В.Л. Будовский

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ
УЧАСТКАМИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ВОРКУТА»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Уставом муниципального образования городского округа «Воркута».

1.2. Положение определяет порядок управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования городского округа «Воркута» (далее по тексту — городской округ «Воркута»), предоставления их в собственность, в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование.

1.3. Действие настоящего Положения распространяется на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, а также на земельные участки, находящиеся на территории городского округа «Воркута», государственная собственность на которые не разграничена.

1.4. Положение о предоставлении земельных участков распространяется как на застроенные земельные участки, так и на участки, свободные от застройки.

1.5. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с Положением о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа «Воркута», утвержденного решением Совета муниципального образования городского округа «Воркута».

1.6. Для целей настоящего положения используются следующие понятия:

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

земельные отношения - отношения, возникающие по поводу владения, пользования и распоряжения землей;

земельный участок - часть земной поверхности, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

граница земельного участка - замкнутый контур, территориально ограничивающий земельный участок, состоящий из определенных в установленном порядке линий между межевыми знаками;

межевание земель - комплекс работ по установлению, восстановлению и

закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади;

землеустроительное дело - результаты проведенных землеустроительных работ по каждому объекту землеустройства (земельному участку). Землеустроительное дело может включать в себя текстовые документы, а также графические документы (карты, планы и т.д.), подготовленные по результатам проведенных землеустроительных работ;

предоставление земли - совокупность взаимосвязанных между собой действий органов местного самоуправления, направленных на установление права пользования определенными земельными участками у конкретных субъектов;

временные объекты - объекты некапитального строительства, право собственности на которые не подлежит государственной регистрации, а именно: передвижные гаражи, хозпостройки, объекты складирования, мелкорозничной торговли, автосервиса, автостоянки и т.п.;

самовольное занятие земель - пользование земельным участком при отсутствии оформленного в установленном порядке права собственности, владения, пользования или аренды земли;

торги (аукцион, конкурс) - способ продажи с публичного торга земельного участка или права на заключение договора аренды;

разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право осуществить застройку, который выдается органом местного самоуправления на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц, при наличии документов, удостоверяющих их права на земельный участок.

2. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

2.1. Граждане и юридические лица, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков под строительство или для целей, не связанных со строительством, обращаются в администрацию городского округа «Воркута» с письменным заявлением, в котором указываются цели использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право пользования.

2.2. К заявлению прилагаются копии следующих документов:

а) юридические лица - свидетельства о регистрации юридического лица, учредительные документы юридического лица, устав, документ о наделении полномочиями права подписи и т.п.;

б) граждане - документ, удостоверяющий личность (паспорт), свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (ИНН);

в) индивидуальные предприниматели – документ, удостоверяющий личность (паспорт), свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (ИНН), свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

г) крестьянские (фермерские) хозяйства - соглашение, заключенное между членами фермерского хозяйства в соответствии с федеральным законом.

При наличии объектов недвижимости:

- документы, подтверждающие право на объекты, находящиеся на земельном участке;

- сведения о технической инвентаризации объекта недвижимости (технический паспорт).

При обращении о выборе земельного участка и предварительном

согласовании места размещения объекта - технико-экономическое обоснование проекта строительства, за исключением индивидуального строительства.

2.3. Лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка на основании утвержденной постановлением администрации городского округа «Воркута» схемы расположения земельного участка за свой счет, обеспечивает выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и всех необходимых согласований, осуществляет постановку земельного участка на государственный кадастровый учет в органах, осуществляющих ведение Единого государственного реестра земель.

2.4. На основании обращения заинтересованного лица при наличии кадастрового паспорта администрацией городского округа «Воркута» в лице отдела по управлению муниципальной собственностью в двухнедельный срок принимается решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно, либо в аренду в соответствии с действующим законодательством.

2.5. На основании принятого решения в месячный срок осуществляется подготовка проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка, который направляется заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Предоставление земельных участков для строительства на территории городского округа «Воркута» осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

3.2. Решение о предоставлении земельных участков принимается с соблюдением требований градостроительной документации о застройке, правил землепользования и застройки, землеустроительной документации, утвержденных в установленном порядке.

3.3. Состав постоянной комиссии по выбору земельных участков на территории городского округа «Воркута» утверждается постановлением администрации городского округа «Воркута».

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

3.4.1. Земельные участки для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов предоставляются в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 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 и сооружений.

3.4.2. Администрация городского округа «Воркута» на основании обращения заинтересованного лица обеспечивает выбор земельного участка, результаты которого оформляются актом выбора с приложением к нему схемы расположения каждого земельного участка. Все необходимые согласования осуществляются лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка для строительства.

3.4.3. При наличии всех согласований принимается решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт

выбора и схему расположения земельного участка. Данное решение действует в течение трех лет, является основанием для осуществления выполнения кадастровых работ и последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Администрация городского округа «Воркута» на основании вышеуказанных документов принимает в течение двух недель соответствующее постановление о предоставлении земельного участка.

3.5. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта

3.5.1. Без предварительного согласования места размещения объекта может быть предоставлен сформированный в установленном законом порядке земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. Формирование и постановку на государственный кадастровый учет земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта проводит администрация городского округа «Воркута».

3.5.2. Проведение торгов по продаже права аренды земельных участков осуществляется в соответствии с федеральным законодательством и решением Совета городского округа «Воркута».

3.5.3. Решение о предоставлении земельного участка посредством проведения торгов (конкурсов, аукционов) принимается главой городского округа - руководителем администрации городского округа «Воркута» в соответствии с федеральным законодательством.

4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

4.1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном срочном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, имеют право приобрести для их обслуживания земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование), безвозмездное срочное пользование, в аренду или в собственность за плату или бесплатно в случаях, установленных законодательством.

4.2. В случае если в здании, находящемся на неделимом участке, помещения принадлежат или закреплены за несколькими лицами на различном праве, предоставление земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации в общую долевую собственность, в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, в постоянное (бессрочное) пользование.

4.3. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендаторов.

При делении земельных участков или изменении их границ и параметров соблюдаются "красные линии", линии регулирования застройки и требования

градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков.

В случае деления объектов недвижимости должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

4.4. При переоформлении прав на землю при смене собственника дома (купля-продажа, дарение, наследственность) земельный участок предоставляется в ранее установленных размерах, указанных в документах, подтверждающих право владения земельным участком (свидетельство).

4.5. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение приобретение прав на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения, осуществляется новым правообладателем путем подачи заявления и документов.

4.6. Предоставление земельных участков под установку и эксплуатацию временных объектов

4.6.1. Право пользования земельными участками оформляется без выбора земельного участка. В зависимости от места расположения предусматривается согласование с собственниками или организациями, ведущими эксплуатацию инженерных и транспортных сетей и коммуникаций.

4.6.2. Земельные участки предоставляются только на праве аренды до одного года.

4.6.3. Прекращение права аренды устанавливается договором аренды.

4.7. Порядок оформления правоустанавливающих документов на землю по фактическому пользованию

4.7.1. Оформление (переоформление при смене собственника зданий, сооружений) прав на фактически используемые земельные участки под объектами недвижимости, приобретенными на законных основаниях, для граждан и юридических лиц является обязательным.

4.7.2. На основании подготовленных материалов администрация городского округа «Воркута» готовит проекты постановлений администрации городского округа «Воркута» о предоставлении (изъятии) земельных участков.

5. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

5.1. Предоставление земельных участков на территории городского округа "Воркута" осуществляется в соответствии с Федеральными законами от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

5.2. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

гражданами, в том числе, ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

общинами коренных малочисленных народов Севера Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

5.3. Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

5.4. Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

5.5. Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

6. СЕРВИТУТЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

6.1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, Республики Коми, администрации городского округа «Воркута» в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

6.2. Ограничения прав на землю устанавливаются постановлением администрации городского округа «Воркута» для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта, технического обслуживания коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

6.3. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

6.4. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

7.1. Не допускается возведение и строительство новых объектов капитального строительства на ранее предоставленных земельных участках без наличия соответствующих разрешительных документов.

7.2. При разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет.

7.3. Недопустимо осуществление строительства без наличия разрешительных документов в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. НОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

8.1. Нормы предоставления земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются решением Совета городского округа «Воркута».

8.2. Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно, определяются в соответствии с ранее принятыми актами в отношении данного земельного участка. Допустимое увеличение ранее предоставленного земельного участка не должно превышать минимального размера земельного участка, установленного на территории городского округа «Воркута». В случае значительного превышения площади земельного участка дополнительная площадь подлежит переоформлению на праве собственности за плату.

8.3. Размеры земельных участков на землях сельскохозяйственного назначения устанавливаются в соответствии с действующими нормами предоставления на территории Республики Коми.

8.4. Размеры земельных участков под объектами производственного назначения, соцкультбыта, а также для иных несельскохозяйственных целей в зависимости от разрешенного вида использования устанавливаются в соответствии с градостроительными нормами, проектно-сметной документацией, а также нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Коми.

8.5. При определении размеров земельных участков учитываются условия размещения в структуре населенного пункта, особенности сложившейся ситуации и границы смежных земельных участков.

9. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

9.1. Пользование земельными участками на территории городского округа «Воркута» является платным.

9.2. Формами платы за землю являются земельный налог и арендная плата. Земельный налог и арендная плата являются регулярными земельными платежами.

9.3. Плательщиками земельного налога являются юридические лица и граждане, обладающие правами собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения на земельные участки, а арендной платы за землю - арендаторы земельных участков.

9.4. Размер и сроки внесения земельного налога и арендной платы за земельные участки на территории городского округа «Воркута» определяются решениями Совета городского округа «Воркута».

9.5. Контроль за своевременным поступлением платы за земельные участки на территории городского округа «Воркута» осуществляют:

- земельного налога – в силу действующего федерального законодательства инспекция Федеральной налоговой службы по г. Воркуте Республики Коми;
- арендной платы - администрация городского округа «Воркута».

9.6. Неиспользование земельного участка, предоставленного в установленном порядке, не может служить основанием для отказа в плате за землю.

10. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

10.1. Земельные участки на территории городского округа «Воркута» могут быть сданы в аренду гражданам и юридическим лицам в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

10.2. Договор аренды земельного участка заключается на основании постановления администрации городского округа «Воркута» о предоставлении земельного участка в аренду.

10.3. Арендатор в 10-дневный срок с момента получения договора аренды земельного участка обязан либо возвратить арендодателю подписанный договор аренды, либо передать на рассмотрение арендодателю протокол разногласий к договору.

10.4. При получении протокола разногласий арендодатель обязан в течение 10 дней с момента его получения известить арендатора о принятии договора аренды земельного участка в его редакции либо об отклонении протокола разногласий.

10.5. После подписания обеими сторонами договора аренды земельного участка, подлежащего государственной регистрации, договор аренды передается арендатору для обращения в Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми. Расходы по государственной регистрации договора аренды, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на арендатора.

10.6. Срок аренды земельного участка определяется договором аренды в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

10.7. Предоставление земельных участков в аренду для строительства осуществляется на срок не более 3 лет.

10.8. В аренду на срок до одного года предоставляются земельные участки без сведений о кадастровом учете:

- 1) на период оформления документов для последующего переоформления права пользования земельными участками в долгосрочную аренду либо в собственность за плату;
- 2) для размещения и эксплуатации временных объектов;
- 3) для проведения изыскательских работ.

10.9. В аренду сроком до 49 лет предоставляются земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости, расположенных на этих земельных участках, по усмотрению сторон и с учетом установленных законодательством сроков эксплуатации объектов.

10.10. Арендатор по истечении срока договора аренды земельного участка имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Для осуществления этого права арендатор обязан не менее чем за один месяц до окончания срока действия договора аренды земельного участка направить арендодателю заявление о заключении договора аренды земельного участка на новый срок. При заключении договора аренды земельного участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

10.11. Арендатор обязан в 15-дневный срок письменно уведомить арендодателя в случаях изменения юридического адреса или иных реквизитов, ликвидации или банкротства арендатора.

10.12. В случае возражения о продлении договора аренды земельного участка арендодатель не менее чем за 15 дней до окончания срока договора аренды обязан уведомить об этом арендатора. В этом случае арендатор обязан освободить за свой счет арендованный земельный участок от строений, расположенных на данном участке, и вернуть его арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего его перераспределения. В противном случае арендодатель вправе обратиться в суд с требованиями о принудительном освобождении земельного участка и возмещении причиненных убытков.

10.13. Договор аренды земельного участка считается расторгнутым только после принятия решения о его расторжении. Арендная плата по договору начисляется до официального его расторжения.

10.14. Размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения порядка и условий ее исчисления, в случае перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения разрешенного использования земельного участка, в других случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами, но не чаще 1 раза в год. Размер арендной платы пересматривается арендодателем без внесения в договор аренды изменений путем направления письменного уведомления арендатору с приложенным расчетом, являющимся неотъемлемой частью данного договора аренды.

10.15. В случае переплаты денежные суммы засчитываются в счет оплаты последующих платежей.

10.16. Размер арендной платы по договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора рассчитывается для каждого арендатора пропорционально принадлежащей ему доле в праве на строение, расположенное на арендуемом участке.

10.17. Передача арендуемого участка в субаренду, а также передача прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, в том числе передача арендных прав в залог или внесение их в качестве вклада в уставный капитал, в пределах срока договора аренды земельного участка, осуществляется в соответствии с условиями договора аренды.

10.18. В случае не заключения договора аренды земельного участка со стороны арендатора плата за фактическое использование земельного участка взыскивается в судебном порядке согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации.

10.19. Изменение и расторжение договора аренды земельного участка возможно на основаниях и в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. При изменении законодательства Российской Федерации, Республики Коми настоящее Положение подлежит изменению и уточнению.

11.2. Отношения, не урегулированные настоящим Положением, определяются в соответствии с действующим законодательством.