

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



ЧЕЧЕНСКАЯ
РЕСПУБЛИКА

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА ГРОЗНОГО

Р Е Ш Е Н И Е

«25 » июля 2013 г.

г. Грозный

№ 37

Об утверждении «Порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Грозного»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Чеченской Республики от 24 мая 2010 года № 11-рз «О местном самоуправлении в Чеченской Республике», Законом Чеченской Республики от 19 июля 2006 года №24-рз «О земельных отношениях в Чеченской Республике», руководствуясь Уставом города Грозного, Совет депутатов города Грозного

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Грозного согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

2.1. Постановление Совета города Грозного от 26 августа 2010 года №65 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков в аренду на территории города Грозного»;

2.2. Решение Совета депутатов города Грозного от 24 мая 2011 года №18 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков для целей не связанных со строительством»;

2.3. Решение Совета депутатов города Грозного от 30 июня 2011 года №27 «Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, на территории города Грозный»».

3. Настоящее Решение подлежит опубликованию в газете «Столица плюс» и обнародованию в средствах массовой информации.

4. Настоящее Решение вступает в силу со дня его опубликования.

Глава города Грозного



З.Х. Хизриев

Приложение к Решению Совета депутатов
города Грозного «Об утверждении
Порядка управления и распоряжения
земельными участками, находящимися в
собственности города Грозного, а также
земельными участками, государственная
собственность на которые не
разграничена, расположенными на
территории города Грозного»

от «25» 07 2013 г. №37

ПОРЯДОК
УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ,
НАХОДЯЩИМИСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА ГРОЗНОГО,
А ТАКЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ
СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА,
РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ГРОЗНОГО

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящей Порядок является муниципальным нормативным правовым актом, разработанным в целях установления, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, правовых основ деятельности органов местного самоуправления города Грозного по распоряжению и управлению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Грозного, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее по тексту - земельные участки) на территории муниципального образования «город Грозный».

1.2. Действие настоящего Порядка распространяется на земельные участки, находящиеся в собственности города Грозного (в том числе расположенные за границами города Грозного), а также на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Грозного.

1.3. Правовую основу управления и распоряжения земельными участками на территории города Грозного составляют Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской

Федерации, нормативные правовые акты Российской Федерации, Чеченской Республики, Устав города Грозного, нормативные правовые акты Совета депутатов города Грозного.

2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

2.1. Совет депутатов города Грозного по вопросам земельных отношений осуществляет следующие полномочия:

- определяет порядок управления и распоряжения земельными участками;
- устанавливает предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;
- утверждает правила землепользования и застройки;
- определяет порядок осуществления муниципального земельного и лесного контроля;
- осуществляет иные полномочия, отнесенные законодательством Российской Федерации к ведению представительного органа местного самоуправления.

2.2. Мэрия города Грозного по вопросам земельных отношений осуществляет следующие полномочия:

- владеет, пользуется и распоряжается земельными участками;
- принимает решения о предоставлении в собственность земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц;
- принимает решения о предварительном согласовании места размещения объекта, предоставлении (переоформлении) земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование, на праве ограниченного пользования, о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком,
- принимает решения о проведении торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков для строительства в собственность или права на заключение договоров аренды земельных участков;
- организует и осуществляет муниципальный земельный и лесной контроль;
- имеет право устанавливать базовый размер арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, а также порядок предоставления муниципальной преференции за пользование землей;
- принимает акты, устанавливающие процедуру и критерии предоставления земельных участков, находящихся в границах территории города, для целей, не связанных со строительством;

- принимает решение об установлении публичного сервитута - права ограниченного пользования земельными участками в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения города, без изъятия земельных участков, с учетом результатов публичных слушаний;

- утверждает проекты границ земельного участка;
- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством Чеченской Республики, нормативными правовыми актами Совета депутатов города Грозного, Уставом города Грозного.

2.3. Мэрия города Грозного:

- выступает в качестве собственника земельных участков, определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и размер задатка;

- разрабатывает, представляет на рассмотрение Совета депутатов города Грозного и обеспечивает реализацию местных программ использования и охраны городских земель;

- регламентирует и обеспечивает соблюдение сроков подготовки и прохождения правовых документов на оформление земельных участков в Мэрии города Грозного;

- информирует население о порядке предоставления земельных участков;

- организует постановку земельного участка на государственный кадастровый учет и получение кадастрового паспорта земельного участка в Федеральной кадастровой палате Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.4. Мэрия города Грозного осуществляет свои полномочия в сфере распоряжения земельными участками через отраслевой орган Мэрии города Грозного, уполномоченный на управление и распоряжение земельными участками – Комитет имущественных и земельных отношений Мэрии г.Грозного (далее – Комитет).

3. ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков осуществляется на основании распоряжений Мэрии города Грозного.

3.2. Земельные участки предоставляются:

1) гражданам и юридическим лицам, за исключением юридических лиц, указанных в подпункте 2 настоящего пункта в собственность или в аренду;

2) государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного

самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное срочное пользование;

3) религиозным организациям в безвозмездное срочное пользование или собственность бесплатно;

4) общероссийским общественным организациям инвалидов и организациям, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, имеющим на день введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в собственности здания, строения, сооружения, в собственность бесплатно;

5) лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета Чеченской Республики или средств бюджета города Грозного, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, в безвозмездное срочное пользование на срок строительства объекта;

6) жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом - в безвозмездное срочное пользование.

3.3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) устанавливается в случаях:

- установления частного сервитута в соответствии с гражданским законодательством;

- установления публичного сервитута законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Чеченской Республики, нормативными правовыми актами города Грозного в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения города Грозного, без изъятия земельных участков, с учетом результатов публичных слушаний;

3.4. Права на землю могут быть ограничены в интересах города по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

3.5. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

3.6. Земельный участок может быть предоставлен одному или нескольким лицам.

4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОБСТВЕННОСТЬ

4.1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения (далее также – объекты недвижимого имущества), расположенные на земельных участках имеют право на приобретение этих земельных участков в собственность за исключением случаев, установленных законодательством.

4.2. Мэрия города Грозного принимает решения о предоставлении (переоформлении) в собственность земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, в случаях, не относящихся к компетенции иных органов, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством Чеченской Республики.

4.3. Предоставление земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам осуществляется за плату.

4.4. Предоставление земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Чеченской Республики.

4.5. При продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, законодательством Чеченской Республики.

Оплата стоимости земельного участка производится единовременно, в течение 10 дней со дня заключения договора аренды, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, законодательством Чеченской Республики.

4.6. Право на приобретение земельного участка в собственность бесплатно имеют:

- граждане Российской Федерации, в фактическом пользовании которых находятся земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными гражданами в результате сделок, совершенных до вступления в силу Закона СССР от 06.03.1990 № 1305-1 "О собственности в СССР", но которые не были надлежащим образом оформлены и зарегистрированы однократно;

- собственники помещений в многоквартирном доме, в порядке, установленном жилищным законодательством;

- религиозные организации, имеющие в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения;

- общероссийские общественные организации инвалидов и организаций, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, имеющие на день введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в

собственности здания, строения, сооружения;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Чеченской Республики.

4.7. Не подлежат предоставлению гражданам и юридическим лицам в собственность:

- спорные земельные участки, в отношении которых ведется административное или судебное разбирательство, до вступления в силу соответствующего решения, а также земельные участки в случае судебного спора по границам земельных участков, о принадлежности зданий, строений, сооружений находящихся на них;

- земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота или ограниченным в обороте, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

- земельные участки, не подлежащие приватизации в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества";

- земли, зарезервированные для государственных и муниципальных нужд на основании утвержденной градостроительной и землестроительной документации;

- земли общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами и другими объектами;

- земельные участки, сформированные, в том числе из земель, расположенных за красными линиями проспектов, дорог, улиц, проездов, за исключением случаев, когда за границами красных линий расположены части зданий строений, сооружений не являющихся самовольными постройками;

- земельные участки с не установленными на местности границами и не прошедшие государственный кадастровый учет.

4.8. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другому лицу, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

4.9. При отказе от права собственности на земельный участок, этот земельный участок переходит в собственность города Грозного в соответствии с действующим законодательством.

Отказ лица от права собственности на земельный участок оформляется заявлением об отказе, которое представляется в Мэрию города Грозного.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ (ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ) ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

5.1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки, в соответствии со ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.2. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

5.3. Особенности формирования земельных участков, на которых расположен многоквартирный дом, и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества устанавливаются Советом депутатов города Грозного.

5.4. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом долей в праве собственности на здание.

В таких случаях граждане или юридические лица совместно обращаются в Мэрию города Грозного, с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

5.5. Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 13.09.2011 № 475 "Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок".

5.6. В месячный срок со дня поступления заявления, Мэрия города Грозного принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных Земельным кодексом, на праве постоянного (бессрочного) пользования либо на праве безвозмездного срочного пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка Комитет осуществляет подготовку соответствующего проекта договора.

5.7. Типовая форма договора купли-продажи и договора аренды земельного участка утверждается постановлением Мэрии города Грозного.

5.8. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, а также безвозмездного срочного пользования земельного участка заключенные на срок менее чем на один год, не подлежат государственной регистрации за исключением случаев, установленных федеральными законами.

5.9. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации.

6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

6.1. Границы и размеры земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения, в существующей застройке определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Для образования новых и упорядочения существующих земельных участков составляется схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

6.2. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий застройки, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка, включая откосы, примыкающие к земельному участку, в соответствии с требованиями эколого-ландшафтной организации территории.

6.3. Границы земельного участка формируются с минимальным количеством поворотных точек. Не допускается изломанность границ, если она не обусловлена существующими естественными или искусственными рубежами.

6.4. В общую площадь земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения, включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимого имущества в соответствии с установленными нормами.

Территория, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) объекта недвижимого имущества, включает:

- элементы благоустройства в соответствии с проектом благоустройства, разработанным в составе проекта на строительство объекта;
- инженерные коммуникации, предназначенные для эксплуатации объекта;
- проходы и проезды к объекту, в том числе железнодорожные пути (при их наличии);
- автостоянки, складские, разгрузочные, разворотные площадки.

Доступ (проход и проезд) на земельный участок обеспечивается как с использованием земель общего пользования, так и с использованием иных земельных участков путем установления частного сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим

установления сервитута (собственником объекта недвижимого имущества или земельного участка), и собственником соседнего земельного участка.

6.5. Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

6.6. Если фактическая площадь земельного участка, занимаемого объектом недвижимого имущества, в существующей застройке меньше нормативных размеров и увеличение размеров земельного участка не представляется возможным, то границы земельного участка устанавливаются по фактически существующим границам.

7. ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1.Предоставление земельных участков для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

7.2.Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии с Земельным кодексом за исключением случаев, указанных в пункте 7.3 настоящего порядка.

7.3.Земельный участок без проведения торгов предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, если с лицом, которому предоставляется земельный участок в установленном действующим законодательством порядке заключен договор о развитии застроенной территории. В данном случае земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду.

7.4.Земельные участки для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов предоставляются в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное срочное пользование.

7.5.Религиозным организациям земельные участки, предназначенные для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения, предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

7.6 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА С ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ СОГЛАСОВАНИЕМ МЕСТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

7.6.1. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

7.6.2. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Мэрию города Грозного с заявлением на имя Мэра города Грозного о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должно быть указано назначение объекта. К заявлению прилагается проектное предложение строительства с указанием предполагаемого места размещения объекта, примерный размер земельного участка, технико-экономическое обоснование строительства или необходимые расчеты, сведения из государственного земельного кадастра.

7.6.3. Комитет информирует через СМИ население города о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

7.6.4. При принятии положительного решения о возможности выбора земельного участка на предлагаемой заявителем территории г.Грозного Комиссия Мэрии города Грозного по выбору земельных участков составляет акт выбора земельного участка.

7.6.5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства. К данному акту прилагаются проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

7.6.6. Распоряжением Мэрии города Грозного о предварительном согласовании места размещения объекта утверждается акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора и проект его границ. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

7.6.7. Копия распоряжения Мэрии города Грозного о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте или решение об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения, после чего заявитель за свой счет осуществляет мероприятия по установлению границ земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет.

7.6.8. Мэрия города Грозного в двухнедельный срок с момента постановки земельного участка на государственный кадастровый учет издает распоряжение о предоставлении земельного участка для строительства на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

7.6.9. Распоряжение о предоставлении земельного участка в аренду является основанием для вынесении Департаментом строительства и архитектуры Мэрии города Грозного акта выноса в натуре границ земельного участка на местности и заключения с заявителем договора аренды земельного участка в установленном порядке с последующей регистрацией права в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

7.7 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА БЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

7.7.1. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка - кадастровых работ в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";

- определение разрешенного использования земельного участка;

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

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или прием заявок о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола.

7.7.2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов

осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев:

1) предоставления земельных участков гражданам, имеющим право на бесплатное получение земельных участков в собственность для индивидуального жилищного строительства;

2) предоставления земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии - лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду в соответствии с подпунктом 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.7.3. Земельные участки для жилищного строительства или их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются с учетом особенностей, установленных статьями 30.1 и 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.7.4. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением:

1) случаев, указанных в части 2 подпункта 7.7.2 настоящего раздела;

2) предоставления земельных участков для жилищного строительства в безвозмездное срочное пользование, на срок строительства объекта, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на жилищное строительство, осуществляющее полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств бюджета города Грозного на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд;

3) предоставления земельных участков для жилищного строительства в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом;

4) если аукцион признан не состоявшимся, так как в аукционе участвовали менее двух участников.

7.7.5. В двухнедельный срок со дня получения заявления о предоставлении в аренду земельного участка Мэрия города Грозного может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка. Комитет публикует сообщение о проведении аукциона с указанием местоположения земельного участка его площади, разрешенного использования в газете «Столица плюс», а также размещает сообщение о проведении аукциона на официальном сайте Мэрии города Грозного - www.grozmer.ru. в сети "Интернет".

7.7.6. В случае если по истечению месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка

заявления не поступили, земельный участок предоставляется в аренду гражданину, подавшему заявление о предоставлении его в аренду. Договор аренды земельного участка заключается Комитетом в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

8. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

8.1. Для целей, не связанных со строительством земельные участки предоставляются для благоустройства территории, обустройства мест общего пользования и массового отдыха горожан, для осуществления которых не требуется производство строительных работ, личного подсобного (приусадебного) хозяйства временного размещения индивидуальных гаражей, за исключением нестационарных торговых объектов.

Особенности предоставления земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов устанавливаются Советом депутатов г.Грозного.

8.2. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются гражданам и юридическим лицам в аренду, органам государственной власти и местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям в безвозмездное срочное пользование, в постоянное (бессрочное) пользование.

8.3. Заявители, заинтересованные в предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, подают в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, заявления в Мэрию города Грозного о выборе и предоставлении земельного участка, которое должно содержать сведения и цели использования земельного участка, его предполагаемых размерах, местоположение и испрашиваемое право на землю. Соответствующее заявление может быть подано через многофункциональный центр.

8.4. Мэрия города Грозного с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

8.5. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

8.6. В двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта, испрашиваемого земельного участка Мэрия города Грозного принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного

участка.

8.7. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается Комитетом в недельный срок со дня принятия решения указанного в пункте 8.6 настоящего порядка.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

9.1. При аренде земельного участка заключается договор аренды земельного участка (далее – договор). Арендаторами по договору могут быть физические и юридические лица, а Арендодателем Мэрия города Грозного в лице Комитета (далее в настоящем разделе - Арендодатель). От имени арендодателя договор подписывается Председателем Комитета.

9.2. К договору аренды должен быть приобщен кадастровый паспорт земельного участка и распоряжение Мэрии о предоставлении земельного участка в аренду.

9.3. Вне границ земельного участка по договору на Арендатора распространяются права ограниченного пользования соседних земельных участков (сервитуты, предоставляющие Арендатору права прохода, проезда через соседний участок, эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации, объектов мелиорации и др. по согласованию с соответствующими организациями и учреждениями).

9.4. По истечению срока действия договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

9.5. При аренде земельного участка на срок более чем пять лет Арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. В том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды.

9.6. Арендодатель гарантирует, что предмет договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых он не мог не знать, и берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо законные права на предмет договора.

9.7. Права и обязанности Арендодателя.

9.7.1. Арендодатель имеет право:

- досрочно расторгнуть договор в случае нарушения Арендатором условий договора, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление Арендатору о намерении расторгнуть договор с указанием причин расторжения;

- вносить в договор необходимые изменения и уточнения, в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель населенных пунктов;

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;
- вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль, за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных договором;
- на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора;
- требовать через суд выполнения Арендатором всех условий договора.

9.7.2. Арендодатель обязан:

- выполнять в полном объеме все условия договора;
- передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора, Гражданскому и Земельному законодательству Российской Федерации;
- не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора, кроме случаев предусмотренных действующим законодательством и (или) оговоренных в договоре;
- в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, муниципальных нужд, оказать содействие в возмещении Арендатору в полном объеме убытков, включая упущенную выгоду;
- вести реестр договоров аренды.

9.8. Права и обязанности Арендатора.

- #### 9.8.1. Арендатор имеет право:
- на сохранение всех прав по договору, при смене собственника переданного в аренду земельного участка;
 - требовать через суд выполнения Арендодателем всех условий договора;
 - использовать участок в соответствии с целью и условиями предоставления;
 - на продление в преимущественном порядке договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному в Комитет не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока договора;
 - по согласованию с Арендодателем, землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами производить улучшения земельного участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (в дальнейшем именуемые Улучшения);
 - требовать по завершению срока действия договора, вознаграждения

за Улучшения, произведенные с письменного согласия Арендодателя и по стоимости, оговоренной с ним;

- отдать с согласия Арендодателя арендные права земельного участка в залог, внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка;
- досрочно при исчезновении необходимости аренды участка расторгнуть договор, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление об этом Арендодателю.

При досрочном расторжении договора или по истечению его срока действия, Арендатор вправе продать Арендодателю по оговоренной специальным соглашением Сторон цене все произведенные им на земельном участке улучшения.

В случае досрочного расторжения договора и вследствие невыполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба Арендатору производится исходя из:

- размера инвестиций, определенного проектом за исключением инвестиций в объекты, завершенные строительством, но непригодные на момент расторжения договора для эксплуатации или использования по назначению, определенного проектом;
- произведенных арендатором затрат для реализации Улучшений (включая затраты по договорам связанным с реализацией Улучшений);

9.8.2. Арендатор обязан:

- произвести в предусмотренных законодательством случаях государственную регистрацию прав на земельный участок;
- обеспечить освоение участка в установленные договором сроки;
- использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями предоставления;
- выполнять в полном объеме все условия договора;
- своевременно, в соответствии с договором вносить арендную плату;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории земель населенных пунктов;
- после окончания срока действия договора передать участок Комитету в состоянии и качестве не хуже первоначального;
- обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на участок);
- обеспечить сотрудникам Комитета, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок;
- выполнять требования соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- в случае прекращения деятельности Арендатора или передаче прав Арендатора на здание, строение в десятидневный срок направить в Комитет

письменное уведомление об этом;

- не нарушать права других землепользователей;
- устраниТЬ за свой счет Улучшения, произвeденные без письменного согласия Арендодателя;
- не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении работ.

9.9. Арендодатель вправе возложить по договору на Арендатора следующие особые условия:

- сроки освоения участка, строительства отдельных объектов (при аренде земельного участка для строительства);
- обязательства по уборке территории, хранению отходов, обслуживанию дорог, наземных и подземных коммуникаций, расположенных на участке, платежи за пользование общегородскими коммуникациями и другие платежи, предусмотренные законодательством;
- обязательство по соблюдению режима и охране расположенных на участке памятников истории и культуры, природных объектов, возмещения убытков и упущенной выгоды третьих лиц;
- требования к качественному состоянию участка по истечению срока аренды;
- оформление государственной регистрации прав на земельный участок в случае заключения долгосрочного договора;

9.10. При наступлении по договору аренды земельного участка экстремальных обстоятельств, под которыми понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие Арендодателю или Арендатору исполнять свои обязанности по договору аренды, освобождает их от ответственности за неисполнение этих обязательств. О таких обстоятельствах они должны немедленно известить друг друга. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности экстремальных обстоятельств, свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия договора.

9.11. Земельные споры, возникающие при реализации договора, должны быть разрешены в течение 30 (тридцати) дней с даты, соответствующего заявления об этом Арендодателя или Арендатора. При невозможности достижения согласия между ними, заинтересованная сторона вправе обратиться с исковым заявлением в суд.

9.12. Изменения, дополнения и поправки к условиям договора действительны в том случае, если они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора.

9.13. Арендатор обязан подтвердить Арендодателю, что на день подписания договора у него отсутствовали ответственность или

обязательства какого-либо рода, которые могут послужить причиной для расторжения договора, и что он имеет право заключить договор без каких-либо иных разрешений.

9.14. Право аренды на земельный участок по договору прекращается со дня его расторжения.

9.15. К договору в качестве неотъемлемой части должен быть приложен кадастровый паспорт земельного участка, предоставленного в аренду, расчет арендной платы, передаточный акт и распоряжение о предоставлении земельного участка в аренду.

9.16. За аренду земельного участка взимается арендная плата.

9.16.1. Арендная плата за аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности устанавливается органом местного самоуправления.

9.16.2. Арендная плата за аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается Правительством Чеченской Республики.

9.17. Порядок и сроки внесения арендной платы, механизм штрафных санкций, а также условия заключения договора на новый срок, досрочного прекращения отношений между арендодателем и арендатором определяются договором.

9.18. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой базовой арендной ставки и (или) методики расчета арендной платы, а также при изменении индекса инфляции, но не чаще одного раза в год. Изменения условий договора, касающиеся увеличения или уменьшения размера арендной платы не подлежат дополнительной государственной регистрации.

9.19. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для не внесения арендной платы и невыполнения работ (услуг).

9.20. Прекращение аренды земельного участка осуществляется в соответствии с действующим гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, а также по основаниям, предусмотренным договором.

9.21. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации за исключением случаев, установленных федеральными законами.

10. НОРМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

10.1. В соответствии со ст. 33 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения

крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

10.2. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам:

- для ведения личного подсобного хозяйства: от 0,10 га до 0,15 га;
- для строительства индивидуального жилого дома – от 0,03га до 0,06га;
- для строительства индивидуального гаража под легковой автомобиль – от 0,0017га до 0,004га.
- для строительства гаража под грузовой автомобиль – от 0,002га до 0,005га.

10.3. Для целей, не указанных в пункте 9.2, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землестроительной, градостроительной и проектной документацией.

10.4. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается нормативным правовым актом Чеченской Республики.

10.5. Размеры земельных участков, указанные в пункте 9.2 применяются, если иное не установлено федеральными законами.

10.6. Нормы предоставления земельных участков не распространяются на случаи предоставления земельных участков, ранее находившихся у граждан на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

10.7. В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных нормативными правовыми актами, то в процессе разработки проекта границ земельного участка размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель, согласия смежных землепользователей и Мэрии города Грозного. При выкупе земельного участка присоединенные земли продаются по нормативной цене земли.

10.8. Сверхнормативная площадь может быть закреплена за собственником, пользователем земельного участка на праве собственности (за плату) или аренды при условии, что она, в силу сложившейся планировки территории, не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка при согласии смежных землепользователей.

11. ПРАВО ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

11.1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Решение о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование принимается Мэрией города Грозного.

Граждане или юридические лица, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

11.2. В случае, если помещения в здании, расположеннном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется лицу, во владении которого находится большая площадь помещений в здании, в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

11.3. Стандарт, последовательность и сроки приобретения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками определяются административным регламентом, утверждаемым Постановлением Мэрии города Грозного.

12 ПРАВО БЕЗВОЗМЕДНОГО СРОЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

12.1. Земельные участки могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления города Грозного, религиозным организациям в соответствии с действующим законодательством.

12.2. Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

12.3. Предоставление муниципальных земельных участков в безвозмездное срочное пользование осуществляется распоряжением Мэрии города Грозного.

12.4. Стандарт, последовательность и сроки приобретения права безвозмездного срочного пользования земельными участками определяются административным регламентом, утверждаемым Постановлением Мэрии города Грозного.

12.5. Типовая форма договора безвозмездного срочного пользования земельного участка утверждается постановлением Мэрии города Грозного.

13 ПОЖИЗНЕННОЕ НАСЛЕДУЕМОЕ ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

13.1. Право пожизненно наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается.

13.2. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

14 ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ (СЕРВИТУТ)

14.1. Земельный участок может быть обременен частным или публичным сервитутом.

14.2. Частный сервитут устанавливается в интересах отдельных лиц для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

14.3. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника земельного участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

14.4. Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего земельного участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

14.5. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

14.6. Публичный сервитут устанавливается постановлением Мэрии города Грозного в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или жителей города, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

14.7. Публичные слушания по установлению публичного сервитута на земельном участке проводится Комитетом. В слушаниях участвуют представители землеустроительной организации, муниципальных эксплуатирующих организаций, жители микрорайона, в котором расположен земельный участок, обременяемый сервитутом, главный архитектор города. Количество присутствующих на слушании не менее 8 человек. Возглавляет общественные слушания председатель Комитета. Решение об установлении публичного сервитута оформляется протоколом, который подписывается всеми присутствующими на слушаниях лицами.