

Оформление государственного/ муниципального земельного участка для предпринимательской деятельности.

Для размещения объектов предпринимательской деятельности (офисов, магазинов, кафе и т.п., которые являются объектами капитального строительства) требуется земельный участок (далее - ЗУ). Размещение подобных объектов возможно только на таких земельных участках, которые принадлежат собственнику на каком-либо праве.

Права на земельный участок, находящийся в государственной/ муниципальной собственности можно получить:

- по результатам проведения торгов на право - без проведения торгов в заключения договора аренды, купли-продажи; собственность, в аренду.

І.ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗУ НА ТОРГАХ

Аукцион по инициативе органа местного самоуправления	<p><u>Администрация МО самостоятельно образует ЗУ</u> и ставит его на государственный кадастровый учет.</p> <p>Чтобы получить уже сформированный ЗУ необходимо найти подходящий по параметрам и начальной цене ЗУ с учетом вида разрешенного использования участка, это можно сделать:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ <u>на официальном сайте РФ по проведению торгов http://torgi.gov.ru</u> (вкладка «Торги» затем «Аренда и продажа земельных участков»);➤ <u>отслеживать информацию в местных газетах и на сайте муниципалитета о предстоящих аукционах;</u>➤ <u>посредством использования публичной кадастровой карты.</u>
---	---

Аукцион по инициативе заинтересованного лица

Образование ЗУ заинтересованным лицом:

1) **подготовка схемы расположения ЗУ** (ст. 11.10 ЗК РФ), *если не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование ЗУ.*

2) **утверждение схемы расположения ЗУ** с указанием цели его использования. К заявлению прикладывается: копия паспорта заявителя; схема ЗУ на кадастровом плане территории и на электронном носителе (для юридических лиц обязательно).

Вынесение Администрацией решения об отказе в утверждении/ об утверждении схемы, которое действует 2 года. *В рамках утверждения схемы Администрация МО проверяет наличие: основания для ОТКАЗА в утверждении схемы расположения земельного участка (п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ) и ОГРАНИЧЕНИЯ участия ЗУ в аукционе (пп 5 - 9, 13 - 19 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).*

3) **выполнение кадастровых работ**, государственный кадастровый учет ЗУ, государственная регистрация права муниципальной собственности *(на основании заявления заинтересованного лица либо кадастрового инженера).*

4) **подача** в Администрацию МО заявления о проведении аукциона с указанием кадастрового номера ЗУ и цели использования ЗУ.

5) **получение технических условий подключения** (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, *если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона.*

9) **проверка** Администрацией МО ограничений участия ЗУ в аукционе (п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ), и **принятие в срок не более чем 2 месяца со дня поступления**

заявления - решения о проведении аукциона либо об отказе в проведении аукциона.

ЗУ не может быть предметом аукциона, если:

- границы ЗУ подлежат уточнению;
- на ЗУ не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности;
- в отношении ЗУ не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции (*Исключение*: если разрешенное использование ЗУ не предусматривается возможность строительства зданий);
- в отношении ЗУ отсутствуют сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (*Исключение*: если разрешенное использование ЗУ не предусматривает возможность строительства зданий, сооружений, и проведение аукциона на право аренды для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального, регионального, местного значения;
- ЗУ изъят или ограничен в обороте;
- ЗУ зарезервирован для государственных и муниципальных нужд;
- ЗУ расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении.

Проведение аукциона

Аукцион проходит в несколько этапов:

1. Извещение о проведении аукциона;
2. Разработка документации об аукционе;
3. Подача и рассмотрение заявок.
4. Аукцион.
5. Заключение договора.

1. ПОДГОТОВКА К АУКЦИОНУ.

Решение о проведении аукциона принимает Администрация МО, в т.ч. по заявлениям граждан и юридических лиц.

Извещение о проведении аукциона должно быть опубликовано на официальных информационных ресурсах Организатором **не позднее чем за 30 дней до его проведения.**

Содержание извещения установлено ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

2. УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА.

Любое юридическое лицо, индивидуальный предприниматель или физическое лицо, претендующие на заключение договора аренды. *Ограничения участия в аукционе ч. 10 ст. 39.11 ЗК РФ.*

Не могут участвовать в аукционе:

- заявитель не представил необходимые документы или представленные документы, содержат недостоверные сведения;
- заявитель включен в реестр недобросовестных участников аукциона; заявитель не внес задаток, при том что требование о внесении задатка указано в извещении о проведении торгов.

3. ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ УЧАСТИЯ В АУКЦИОНЕ.

Для участия в аукционе представляются (ст. 39.12 ЗК РФ):

1) ЗАЯВКА по форме, утверждаемой организатором торгов с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; 2) ПЛАТЕЖНЫЙ документ, подтверждающий внесение задатка; 3) копия документа, удостоверяющего личность (в случае представительства доверенность).

- Юридическое лицо дополнительно прилагает нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации организации, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента).

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов.

Прием документов заканчивается за 5 дней до дня проведения аукциона.

Всем заявителям направляются уведомления об участии в аукционе или об отказе в допущении к аукциону.

4. ПРОВЕДЕНИЕ АУКЦИОНА

Участники поднимают таблички, на которых отображен их номер, при согласии приобретения лота по названной аукционистом цене. После трехкратного повторения суммы ЗУ достается тому претенденту чей номер был озвучен последним.

Запрещается объединение двух и более ЗУ, находящихся в государственной/муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом (ч.2 ст. 39.11 ЗК РФ).

Аукцион признается несостоявшимся:

- при участии менее двух человек. Единственный претендент, признанный участником аукциона, в течение 10 дней должен получить подписанный проект договора по начальной цене.

- при отсутствии желающих приобрести разыгрываемый ЗУ.

- отказ продавца от организации торгов, но не позже, чем за 15 дн. до назначенной для них даты.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ АУКЦИОНА.

Результаты торгов заносят в протокол, который составляют в 2-х экземплярах и подписывают организатор и победитель аукциона.

ВНИМАНИЕ: Уклоняющееся лицо от подписания протокола обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

С победителем заключается договор.

Задатки участникам (в т.ч. участникам, отозвавшим заявку и не допущенным к участию в аукционе) **возвращают в течение 3 дн.** после проведения аукциона.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА.

Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ).

В случае заключения договора аренды ЗУ на аукционе - **размер ежегодной арендной платы** или размер первого арендного платежа за ЗУ **определяется по результатам этого аукциона.**

В случае заключения договора аренды ЗУ с единственным признанным участником аукциона (либо с единственным принявшим участие в аукционе

его участником) размер ежегодной арендной платы/ размер первого арендного платежа за ЗУ определяется как начальная цена предмета аукциона.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- Включение в договор требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора (п. 14 ст. 39.8 ЗК РФ).

- Требовать от победителя (лица с которым заключается договор купли-продажи, аренды) возмещения расходов за кадастровые работы, за организацию и проведение аукциона.

Цена при продаже ЗУ на аукционе определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником

Получение земельного участка БЕЗ ТОРГОВ.

КУПЛЯ-ПРОДАЖА (ст. 39.3, 39.4 ЗК РФ)	АРЕНДА (ст. 39.6, 39.7 ЗК РФ)
<p>❖ Право на приобретение ЗУ имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких ЗУ, если иное не установлено законодательством России (ст. 39.20 ЗК РФ).</p> <p>❖ Крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных ФЗ РФ от 24.07.2002 № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p>	
<p>Договор заключается в случае предоставления ЗУ предназначенного для ведения сельхозпроизводства и переданных в аренду гражданину/ юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с указанными лицами либо передачи прав и обязанностей по договору аренды ЗУ указанным лицам <u>при отсутствии</u> нарушений законодательства при использовании ЗУ <u>в случае подачи заявления</u> о заключении договора купли-продажи ЗУ без торгов <u>до дня истечения срока</u> указанного договора аренды ЗУ.</p> <p>ВНИМАНИЕ: Цена ЗУ при покупке не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены ЗУ, если он установлен федеральным законом.</p>	<p>Договор заключается в случае предоставления ЗУ:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ взамен уже арендованного ЗУ, изъятого для государственных/ муниципальных нужд;✓ гражданину для сенокосения, выпаса сельхоз животных, ведения огородничества или ЗУ, расположенного за границами населенного пункта, для ведения ЛПХ;✓ лицу, с которым заключено концессионное соглашение или о государственно(муниципально)-частном партнерстве;✓ лицу, заключившему инвестиционный контракт;✓ предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого отсутствует информация о нарушениях законодательства при использовании ЗУ, <u>в случае подачи заявления</u> о заключении нового договора аренды ЗУ <u>до дня истечения срока действия</u> ранее заключенного договора аренды. <p>ВНИМАНИЕ: Порядок определения размера арендной платы за ЗУ предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении ЗУ, находящихся в муниципальной собственности.</p>