**Положение о продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности**

**1.Общие положения.**

1.1. Положением регламентируется продажа земельных участков, долей земельных участков (кроме не подлежащих приватизации в соответствии с законодательством РФ.),находящихся в государственной (муниципальной) собственности:

-на которых или под которыми расположены ранее приватизированные, приватизируемые на настоящий момент, предприятия,иные объекты недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), находящиеся в собственности граждан и юридических лиц;

-на которых расположены незанятые /неиспользуемые/ здания, сооружения, строения, помещения,в том числе встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах;

-застроенные земельные участки предоставленные в законном порядке гражданам и их объединениям для ведения предпринимательской деятельности;

-пустующие незастроенные земельные участки,в том числе зарезервированныеприватизированными предприятиями в соответствии с проектной документацией';

Приватизацию зданий, строений,сооружений, помещений,объектов незавершенного строительства (т.е. объектов недвижимости) осуществлять в дальнейшем,как правило,вместе с земельными участками (соответствующей долей земельногоучастка),на которых они расположены.

1.2. Продаже не подлежат находящиеся в государственной/муниципальной/собственности незастроенные земельные участки:

-сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фонда, особо охраняемые земли,

-зараженные опасными веществами;

-общего пользования /улицы,проезды, дороги набережные, парки, лесопарки, скверы, сады,бульвары, водоемы, пляжи и др./

1.3Объектом продажи является земельный участок(доля земельногоучастка),ранее предоставленный землепользователю на правах постоянного (бессрочного)пользования, пожизненного наследуемого владения или срочного пользования,в томчисле аренды.

1.4Право на приобретение в собственность земельных участков долей земельных участков,находящихся в фактическом владении,постоянном или срочном пользовании (в том числе аренде) предоставляется;

под приватизированными объектами недвижимости нежилого фонда,а также зарезервированные приватизированными предприятиями в соответствии с проектной документацией пустующие незастроенные участки:

- физическим и юридическим лицам, ставшим собственниками приватизированныхгосударственных (муниципальных) предприятий или государственного(муниципального)имущества,ранее сданного в аренду, в результате выкупа последнего;

- акционерным обществам открытого типа,созданным путем преобразованиягосударственных и муниципальных предприятий в процессе приватизации, если не менее 75 % их акций находится в частной собственности;

- гражданам и их объединениям, осуществляющим предпринимательскую деятельность, предприятиям (созданным в порядке приведения организационно-правовой формы добровольных объединений государственных и муниципальныхпредприятий в соответствие с разделом 2 Указа Президента РФ [№721 от 01.07.92г.](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/0d920bfa-32dc-4b90-b477-87bc65735363.html))не более 25 % уставного капитала которых находятся в государственной /муниципальной /собственности, в случае если договор аренды был заключен имина основании конкурса /аукциона/ объектов нежилого фонда.

под иными объектами недвижимости нежилого фонда:

- юридическим и физическим лицам собственникам указанных объектов, зарегистрировавшим в соответствии с законодательством право собственности на объекты недвижимости и право пользования земельным участком для создания объекта недвижимости.

1.5.Право приобретения в собственность земельных участков,долей земельных/ участков под незанятыми(неиспользуемыми) объектами недвижимости нежилого фонда, а также незастроенных земельных участков имеют юридические и физические лица,выкупившие недвижимость на конкурсной, аукционной основе.

1.6. В случае перехода права собственности на земельный участок к нескольким собственникам, право собственности на земельный участок переходит к указанным лицам в размере, пропорциональном долям собственности на расположенный на нем основной объект недвижимости. Раздел земельного участка в натуре между собственниками указанного объекта не допускается.

1.7.Право приобретения в собственность пустующих,незастроенных земельных участков имеют юридические и физические лица, признаваемые покупателями в соответствии со ст.9 закона РФ ["О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ"](http://zakon.scli.ru/ru/legal_texts/index.php).

**2. Продажа земельных участков.**

Незастроенными земельными участками в населенных пунктах признаются участки, на которых или под которыми не расположены здания, строения, сооружения, делающиеневозможной застройку таких участков.

Застроенными земельными участками в населенных пунктах считаются участки, на которых или под которыми расположены предприятия,здания,строения вооружения.

Застроенным земельным участком приватизированного предприятия считается вся территория предприятия, за исключением пустующих незастроенных (в том числе зарезервированных в соответствии с проектной документацией) земельных участков.

Пустующие незастроенные земельные участки,землепользователем которых является приватизируемое предприятие,могут быть по решению предприятия:

а)сохранены в муниципальной /госуд./ собственности с передачей в аренду предприятию или без таковой;

б) выкуплены предприятием вместе с застроенным участком и по такой же цене при условии, что предприятие осуществит в установленном порядке их застройку в 1 течении 3 лет с момента вступления в права собственности.

При невыполнении последнего условия предприятие обязано продать его в порядке, предусмотренном законодательством РФ для продажи незастроенных участков,находящихся в государственной /муниципальной/ собственности. В этом случае, а также в случае продажи незастроенного участка,до истечения 3 лет с момента вступления в права собственности, с продавца взимается разовый сбор в местный бюджет в размере 30 % от суммы,на которую стоимость продажи участка превысила стоимость его приобретения.

Продаже не подлежат земельные участки указанные в п. 1.2.Положения,и иные земли,не подлежащие приватизации в соответствии с законодательством РФ.

При приватизации земельных участков порядок использования недр определяется в соответствии с законодательством РФ.

При продаже застроенного участка в границах населенных пунктов право собственника на земельный участок включает право на разрешенное его использование,под которым впредь до введения в действие законодательства о территориальном;зонировании понимается право использовать участок вместе с расположенной нанем недвижимостью всеми способами и в тех целях, не противоречащих ограничениям, установленным соответствующими органами местного самоуправления и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными,противопожарныминормами.

Ограничения устанавливаются в пределах каждой функциональной зоны в соответствии с законодательством РФ. Собственник вправе использовать застроенныйземельный участок вместе с расположенной на нем недвижимостью теми способами и в тех целях,которые не запрещены в пределах данной функциональной зоны населенного пункта или в радиусе 100 метров от данного участка.

Для продаваемых застроенных земельных участков устанавливаются следующие публичные сервитута: в соответствии с которыми собственники участков обязаны обеспечить:

а)безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры),которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;

б) возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

в)возможность доступа на участок соответствующих муниципальных службдля ремонта и обслуживания объектов инфрастуктуры.

Изменение указанных и введение новых публичных сервитутов может осуществляться лишь федеральным законом или принятыми в соответствии с федеральнымзаконом нормативно-правовыми актами.

Собственники земельных участков имеют право на оформление в собственностьбезвозмездно той части объектов инженерной инфраструктуры, которая используется исключительно для обеспечения объекта (объектов) недвижимости данного собственника (до границы участка или -для кабелей и трубопроводов - до соединения ссоответствующими магистралями) по договору с соответствующим органом.

Строительство на участке новых объектов инфраструктуры, в том числе прокладка телефонных и электрических кабелей, водопровода, газопроводов, канализации, размещение которых может нанести ущерб собственнику, осуществляется в соответствии с договором между собственником участка и соответствующим государственным (муниципальным) органом.

Действительными являются ограничения на использование застроенного земельного участка, существовавшие на момент приватизации (продажи) участка.

Регистрация прав на недвижимое имущество,включая описание прав по использованию земельного участка и публичных сервитутов, осуществляются органами, уполномоченными на это в соответствии с законодательством РФ.

Споры о правомочности установления ограничений на использование земельного участка, в том числе публичных сервитутах, подлежат разрешению в судебном порядке.

Право собственности на земельный участок возникает у покупателя с моментарегистрации и выдачи свидетельства о праве собственности на землю.

2.1. Порядок продажи государственных муниципальных земельных участков под приватизированными объектами недвижимости (в том числе объектами незавершенного строительства).

Для приобретения в собственность земельного участка,на котором расположено приватизируемое предприятие /здания, сооружения, помещения/ собственник последнего должен представить продавцу следующие документы.

-заявку на приобретение в собственность земельного участка (произвольнойформы);

-свидетельство о государственной регистрации предприятия -устав предприятия;

- решение комитета по управлению имуществом о приватизации предприятия) (объекта недвижимости),

-выписку из реестра акционеров /учредительного договора подтверждающую,что не менее 75 % уставного капитала юридического лица находится в частной собственности;

-зарегистрированный договор купли -продажи или иной документ о праве собственности на здание,сооружение, помещение, приватизированное предприятие (копию утвержденного плана приватизации);

-план земельного участка либо сведения о его размерах и расположении, заве­ренные комитетом по земельным ресурсам и землеустройству района,

-документ, подтверждающий право бессрочного, срочного пользования (в томчисле аренды) земельным участком;

-справку о нормативной цене земельного участка.

В случае отсутствия документов подтверждающих право пользования земельным участком, земельный участок предоставляется в фактических границах, существовавших (существующих):

под приватизированным предприятием -на дату утверждения плана приватизации;

под зданиями, строениями вооружениями,помещениями, объектами незавершенного строительства - на дату вступления в силу права собственности на объект недвижимости.

Установить выкупную цену земли при продаже земельных участков (долей земельных участков),на которых расположены приватизируемые здания,строениявооружения помещения,объекты незавершенного строительства,в размере не ниже5-кратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

В расчет принимается ставка земельного налога, действующая на дату подачипродавцу земельного участка заявки на его выкуп.

Срок действия заявки на выкуп не может превышать одного года со дня ее подачи.

В недельный срок с момента поступления заявки продавец выдает собственнику приватизированного предприятия платежное поручение на оплату стоимости земельного участка в установленном размере и заключает договор купли -продажи.При наличии задолженности бюджетов различных уровней перед организациями,выкупающими земельные участки, на которых они расположены, допускается выкуп этих участков в порядке погашения задолженности

После оплаты покупателем стоимости земельного участка продавец регистрирует выдачу и направление указанных договоров в соответствующем реестре-книге регистрации договоров купли- продажи земельных участков для собственников помещений, зданий, сооружений.

Продавец направляет по одной копии этого договора в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству района для регистрации недвижимости и кроме того, если проданный земельный участок расположен на территории населенного пункта,- в отдел архитектуры и градостроительства.

Оплаченное платежное поручение на оплату стоимости земельного участка и договор купли- продажи являются основанием для регистрации в установленном по­рядке права собственности на землю.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, отдел архитектуры и гра­достроительства, обязаны в двухмесячный срок предоставить для ознакомления заявителю подлежащие регистрации сведения об ограничении прав на использование земельного участка.

2,2 Порядок продажи государственных и муниципальных земельных участков под иными объектами недвижимости.

Для приобретения в собственность земельного участка под объектами недвижимости, собственник последнего должен представить продавцу следующие документы

-заявку на приобретение в собственность земельного участка (произвольнойформы);

-учредительные документы юридического лица,от представителя юридического лица документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица и документ: удостоверяющий его личность документ, удостоверяющий личность физического лица;

-зарегистрированный договор купли -продажи или иной документ о праве собственности на недвижимое имущество свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

-устав предприятия,

-свидетельство о государственной регистрации,

-план земельного участка, заверенный комитетом по земельным ресурсам и зем­леустройству района,

-документ, подтверждающий право бессрочного, срочного пользования (в том числе аренды) земельным участком;

-справку о нормативной цене земельного участка.

В случае отсутствия документов подтверждающих право пользования земельным участком, производится вначале оформление документов на земельный участок в фактических существующих границах.

Установить выкупную цену земли при продаже земельных участков (долей земельных участков),на которых расположены объекты недвижимости в размере не ниже нормативной цены земель устанавливаемой ежегодно субъектом федерации,и с учетом дифференцированных ставок земельного налога за единицу площади земельного участка.

В расчет принимается ставка земельного налога, действующая на дату подачи продавцу земельного участка заявки на его выкуп.

Срок действия заявки на выкуп не может превышать одного месяца со дня ее подачи.

В недельный срок с момента поступления заявки продавец выдает собственнику приватизированного предприятия платежное поручение на оплату стоимости земельного участка в установленном размере и заключает договор купли -продажи.

После оплаты покупателем стоимости земельного участка продавец регистрирует выдачу и направление указанных договоров в соответствующем реестре-книге регистрации договоров купли- продажи земельных участков для собственников помещений, зданий, сооружений

Продавец направляет по одной копии этого договора в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству района для регистрации недвижимости и кроме того, если проданный земельный участок расположен на территории населенного пункта,- в отдел архитектуры и градостроительства.

Оплаченное платежное поручение на оплату стоимости земельного участка и договор купли- продажи являются основанием для регистрации в установленном по­рядке права собственности на землю.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, отдел архитектуры и гра­достроительства, обязаны в двухмесячный срок предоставить для ознакомления заявителю подлежащие регистрации сведения об ограничении прав на использование земельного участка.

2.3.Порядок продажи пустующих, незастроенных земельных участков (в том числе и приватизированным предприятиям при расширении и

дополнительном строительстве этих предприятий).

Продажа пустующих, незастроенных земельных участков, в том числе и собственникам приватизированных государственных и муниципальных предприятий длярасширения и дополнительного строительства этих предприятий осуществляется наконкурсной или аукционной основе за счет земель, не обремененных правами пользователей, арендаторов.

К участию в аукционе, коммерческом, инвестиционном конкурсе допускаютсятолько юридические и физические лица, признаваемые покупателями в соответствиисо ст. 9 закона РФ ["О приватизации государственных и муниципальных предприятийв РФ"](http://zakon.scli.ru/ru/legal_texts/index.php).

При проведении коммерческого, инвестиционного конкурса право приобретения земельного участка передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям и критериям конкурса.

Условия коммерческого, инвестиционного конкурса могут включать:

- целевое использование участка;

- соблюдение экологических и архитектурно-планировочных требований;

- обеспечение максимального размера инвестиций;

- проведение работ по рекультивации, благоустройству участка;

- и другие.

На аукционе земельные участки продаются в тех случаях, когда от покупателя не требуется выполнения каких-либо условий, кроме условий использования земельного участка.

При этом право собственности передается покупателю, предложившему в ходе торгов максимальную цену.

Начальная цена земельного участка при продаже на коммерческом, инвестиционном конкурсе, аукционе устанавливается в размере не ниже нормативной цены земли устанавливаемой субъектом РФ, с учетом территориального зонирования.

Заявки для участия в коммерческом, инвестиционном конкурсе, аукционе по продаже земельных участков принимаются продавцом в течение месяца со дня опубликования в печатном органе перечня участков земель, предлагаемых районным Советом народных депутатов для продажи с указанием целевого использования земель и ориентировочно площади земельного участка.

Заявки на приобретение земельных участков подаются органу, уполномоченному выступать продавцом земельных участков.

Аукционы, коммерческие и инвестиционные конкурсы по продаже земельных участков проводятся в порядке, утвержденном государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом совместно с государственным Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации.

В случаях, когда собственник приватизированного предприятия является единственным участником аукциона, коммерческого, инвестиционного конкурса, земельный участок продается ему в собственность по стартовой цене, но не ниже нормативной цены земельного участка.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству в месячный срок с момента заключения договора купли-продажи выдает победителю коммерческого, инвестиционного конкурса, аукциона документы, удостоверяющие право собственности на земельный участок.

Собственник земельного участка обязан произвести в течение месяца с момента подписания договора купли-продажи участка установление границ на местности.

Управляющий деламиадминистрации района

А. В. Телков