ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Проект 1.2.10
«Содействие развитию девелопмента и разработке жилищных инвестиционно-строительных проектов»

Аналитическая записка

«Рекомендации по решению проблемных вопросов правового характера при градостроительной подготовке земельных участков для предоставления на аукционах в целях реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов»

Москва, декабрь 2005 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение

1. Рекомендации по совершенствованию существующей нормативной правовой базы регулирования комплексного строительного освоения территорий

1.1. Рекомендации по восполнению некоторых пробелов нормативного правового регулирования комплексного освоения территорий в целях строительства, реконструкции

1.1.1. Рекомендации по решению вопроса об отсутствии законодательных норм, позволяющих изначально предоставлять в собственность на аукционах некоторые типы земельных участков – элементы планировочной структуры (ЭПС – кварталы, микрорайоны)

1.1.2. Рекомендации по решению вопроса о недостаточности норм регулирования реконструкции застроенных территорий

1.2. Рекомендации по уточнению и развитию существующих норм законодательства в отношении комплексного строительного освоения территорий

2. Рекомендации по применению существующей нормативной правовой базы регулирования градостроительной подготовки земельных участков для их предоставления в целях комплексного строительного освоения

2.1. Рекомендации по градостроительной подготовке земельных участков — ЭПС (кварталов, микрорайонов) за пределами черты населенных пунктов и в пределах такой черты

2.1.1. Рекомендации по решению вопроса о переводе земель из одной категории в другую для осуществления жилищного строительства

2.1.2. Рекомендации по решению вопроса об использовании для жилищного строительства расположенных в пределах черты населенных пунктов земельных участков – ЭПС, которые находятся на праве постоянного (бессрочного) пользования у государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий

2.1.3. Рекомендации по решению вопроса об организации маркетинга, планировки и экономической оценке спланированных земельных участков — ЭПС

2.2. Рекомендации по созданию и использованию на практике сводной схемы, включающей разнообразные типологические случаи градостроительной подготовки на незастроенных свободных от прав третьих лиц территориях, подлежащих последующему разделению земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов) для их предоставления на аукционах в целях комплексного строительного освоения

2.2.1. Описание типологических случаев градостроительной подготовки на незастроенных свободных от прав третьих лиц территориях, подлежащих последующему разделению земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов)

2.2.2. Общие положения, распространяемые на все типологические случаи градостроительной подготовки территорий

2.2.3. Три основных типа земельных участков - ЭПС (кварталов, микрорайонов), применительно к которым выполняется градостроительная подготовка для проведения аукционов

2.2.4. Варианты схем градостроительной подготовки и предоставления земельных участков — ЭПС (кварталов, микрорайонов) применительно к различным типологическим случаям

2.2.5. Особенности оценки, обусловленные различными вариантами схем градостроительной подготовки и предоставления земельных участков — ЭПС (кварталов, микрорайонов)

2.3. Рекомендации для подготовки проектов нормативных правовых актов

2.3.1. Типология случаев градостроительной подготовки земельных участков для использования при подготовке проектов нормативных правовых актов регионального и местного уровней

2.3.2. Проект нормативного правового акта о градостроительной подготовке земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов), выделяемых из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

3. Приложения.

3.1. Табличная форма проекта сводной схемы, включающей разнообразные типологические случаи градостроительной подготовки на незастроенных свободных от прав третьих лиц территориях земельных участков — ЭПС (жилых кварталов, микрорайонов) для их предоставления на аукционах в целях комплексного строительного освоения.

3.2. Проект нормативного правового акта органа местного самоуправления о градостроительной подготовке земельных участков (территорий) из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3.3. Проекты форм документов о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выделенного в границах жилого квартала, микрорайона из состава находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, для комплексного освоения в целях жилищного строительства

- Проект формы извещения о проведении аукциона
- Проект формы заявки на участие в аукционе (для юридических лиц)
- Проект формы анкеты заявителя на участие в аукционе
- Проект формы договора о задатке
- Проект формы договора аренды (с проектами форм приложений к договору) земельного участка, предоставляемого участникам аукциона в составе пакета документов для проведения аукционов по предоставлению прав на земельный участок в границах вновь образуемого квартала, микрорайона, подлежащего комплексному освоению в целях жилищного строительства

Введение

Данная аналитическая записка подготовлена Фондом «Институт экономики города» в соответствии с утверждённым планом работ на 2004—2006 годы по проекту 1.2.10 «Содействие развитию девелопмента и разработке жилищных инвестиционно-строительных проектов», проводимому при поддержке Агентства США по международному развитию.

При подготовке данной аналитической записки были использованы аналитические материалы, ранее подготовленные в рамках проекта 1.2.10[1].

Настоящие рекомендации применимы не во всех, а только в некоторых случаях, связанных с девелоперской деятельностью. Они ориентированы на применение в случаях градостроительной подготовки территорий, земельных участков, то есть в случаях выделения посредством планировки территории земельных участков из состава государственных или муниципальных земель, свободных от прав третьих лиц. При этом:

1) под градостроительной подготовкой земельных участков понимаются действия, результатом которых являются документы, необходимые для: а) производства землеустроительных работ; б) проведения государственного кадастрового учёта подготовленных и сформированных земельных участков; в) проведения аукционов по предоставлению физическим или юридическим лицам подготовленных и сформированных земельных участков в целях их комплексного освоения и осуществления жилищного строительства;

2) рассматриваемый вид градостроительной подготовки осуществляется применительно к подлежащим дальнейшему разделению земельным участкам (делимым земельным участкам), которые: а) представляют собой элементы планировочной структуры (далее по тексту настоящей работы – ЭПС) – кварталы, микрорайоны; б) выделены границами в виде красных линий, отделяющих территории общего пользования (дороги, проезды), которые не подлежат приватизации, от иных территорий; в) представляются физическим или юридическим лицам неразделенными с тем, чтобы победители аукционов, после того как они станут арендаторами земельных участков – ЭПС, произвели бы их разделение на неделимые земельные участки посредством подготовки и представления на утверждение документации по планировке территории.

Рекомендации представлены в виде двух блоков, относящихся:

- к совершенствованию существующей нормативной правовой базы регулирования девелопмента;
- применению существующей нормативной правовой базы регулирования девелопмента.

В дальнейшем планируется расширять, детализировать и уточнять представленные аналитические материалы и рекомендации, в том числе путём их обсуждения применительно к различным случаям и проектам градостроительной

---

[1] Аналитическая записка «Подготовка проекта нормативного правового акта органа местного самоуправления по градостроительной подготовке свободных от прав третьих лиц земельных участков (территорий) из состава государственных, муниципальных земель, а также проектов документов для проведения аукционов по предоставлению сформированных земельных участков в целях комплексного освоения для жилищного строительства» / Фонд «Институт экономики города», редакция текста по состоянию на 31.05.05.

Аналитическая записка «Организационно-технологические схемы градостроительной подготовки свободных от застройки территорий для предоставления, инженерного обустройства и реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов применительно к различным типологическим случаям» / Фонд «Институт экономики города», редакция текста по состоянию на 30.04.05.

Аналитическая записка «Проблемные вопросы нормативной правовой базы и практики девелопмента» / Фонд «Институт экономики города», редакция текста по состоянию на 25.12.04.

подготовки земельных участков в целях их комплексного освоения для жилищного строительства.

1. Рекомендации по совершенствованию существующей нормативной правовой базы регулирования комплексного строительного освоения территорий

На стыке 2004—2005 годов в Российской Федерации совершён прорыв в области нормативного регулирования девелопмента. Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ были введены в Земельный кодекс Российской Федерации две новые статьи, посвящённые девелопменту: статья 30.2 «Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» и статья 38.2 «Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства». Таким образом, российский законодатель урегулировал отношения, связанные с описанием случаев и процедурами предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя: а) подготовку документации по планировке территории, б) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, в) осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

Необходимо отметить, что эти отношения не исчерпывают всего многообразия форм девелопмента, накопленного в международной практике. Поэтому пока можно с определённостью говорить лишь о начальной стадии становления в Российской Федерации нормативного регулирования девелопмента. Эта стадия характеризуется как наличием неточностей и противоречий некоторых норм регулирования, так и объективной необходимостью в аналитической и практической отработке имеющихся на сегодняшний день норм с тем, чтобы выработать и в дальнейшем реализовать предложения по совершенствованию системы нормативного регулирования девелопмента.

1.1. Рекомендации по восполнению некоторых пробелов нормативного правового регулирования комплексного освоения территорий в целях строительства, реконструкции

Применительно к регулированию девелопмента можно указать, что на сегодняшний день имеются следующие пробелы, то есть отсутствуют нормы, относящиеся к:

1) предоставлению на аукционах земельных участков для многофункционального и производственного строительства (не только жилищного);

2) регулированию процессов резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

3) предоставлению делимых земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов) сразу в собственность (минуя стадию предоставления земельных участков – ЭПС в аренду);

4) регулированию реконструкции застроенных территорий, которая могла бы быть причислена к реализации государственных или муниципальных нужд (включая

переселение граждан из ветхого жилищного фонда) при допущении, с соблюдением соответствующих публичных процедур, возможности принудительного выкупа объектов недвижимости для реализации таких нужд.

В настоящем разделе обсуждаются только два последних из четырех перечисленных выше пробелов в системе нормативного правового регулирования девелопмента, применительно к восполнению которых даются соответствующие рекомендации.

1.1.1. Рекомендации по решению вопроса об отсутствии законодательных норм, позволяющих изначально предоставлять в собственность на аукционах некоторые типы земельных участков – элементы планировочной структуры (ЭПС – кварталы, микрорайоны)

Градостроительная подготовка земельных участков как элементов планировочной структуры (ЭПС) — кварталов, микрорайонов для девелопмента на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях может осуществляться по трем базовым схемам:

1) ЭПС делимый и содержащий в своих пределах подлежащие выделению территории общего пользования (улицы, проезды, скверы, парки и т.д.);

2) ЭПС делимый, но не содержащий в своих пределах подлежащие выделению территории общего пользования (по причине малой площади квартала);

3) ЭПС неделимый, предназначенный для единого архитектурно-строительного комплекса, в пределах которого необходимо обеспечить возможность проезда, прохода неограниченному кругу лиц посредством установления границ зон действия публичных сервитутов. Данная схема не является «девелоперской» в традиционном понимании, однако будет рассмотрена как один из вариантов предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Рекомендации по градостроительной подготовке ЭПС применительно к указанным трем базовым схемам представлены в разделе 2.2 настоящей аналитической записки.

Новые «девелоперские» статьи Земельного кодекса Российской Федерации не содержат норм по регулированию действий в рамках второго случая, что ограничивает разнообразие и эффективность практики девелопмента и, следовательно, требует нахождения способов восполнения указанного пробела в законодательстве.

Рассмотрим каждую из указанных схем с позиций достаточности норм правового регулирования.

Первая схема (ЭПС делимый с территориями общего пользования в его пределах) описана Земельным кодексом Российской Федерации и относится к земельному участку — ЭПС, характеристики которого складываются из следующих позиций:

- применительно к земельному участку - ЭПС должен быть произведен государственный кадастровый учёт. Без этого земельный участок не может быть объектом предоставления, то есть объектом проведения аукциона;

- для того чтобы произвести государственный кадастровый учёт, необходимо иметь план земельного участка. План земельного участка подготавливается в результате землеустроительных работ по выносу на местность границ земельного участка. В свою очередь, чтобы вынести на местность границы земельного участка, необходим проект плана земельного участка. Проект плана земельного участка – это результат действий по планировке территории. Земельный кодекс Российской Федерации не определяет, кто,

как, посредством подготовки каких документов выполняет первый этап действий по планировке территории, поскольку планировка территории является предметом регулирования не земельного законодательства, но предметом регулирования другого законодательства – о градостроительной деятельности;

- предоставленный на аукционе земельный участок – ЭПС должен быть затем разделен на некоторое количество меньших по площади неделимых (не подлежащих дальнейшему разделению) земельных участков. Такое разделение предполагает выполнение второго этапа действий по планировке территории. Каждый из вновь образованных посредством планировки территории земельных участков должен иметь как минимум подъезд, а подъезды организуются посредством дорог, улиц, проездов. Дороги, улицы, проезды как территории общего пользования, не могут находиться в собственности девелопера-застройщика, а должны оставаться в публичной собственности;

- по причине того, что земельный участок – ЭПС в своих пределах содержит будущие территории общего пользования, которые не могут находиться в частной собственности, такой земельный участок не может быть сразу предоставлен на правах собственности. Поэтому Земельный кодекс Российской Федерации вводит двухэтапный процесс: сначала аренда большого земельного участка — ЭПС, а затем приобретение девелопером в собственность или аренду (по его выбору) нескольких земельных участков (уже не подлежащих дальнейшему разделению), образованных из первоначально предоставленного на праве аренды большого земельного участка — ЭПС.

Таким образом, статьями 30.2 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлена следующая схема: 1) аренда подлежащего разделению ЭПС, 2) приобретение в собственность или аренду нескольких неделимых земельных участков, образованных посредством планировки территории в пределах ЭПС, 3) сохранение в муниципальной собственности территорий общего пользования, границы которых определены красными линиями посредством планировки территории, выполненной девелопером.

Спрашивается, возможно ли избежать промежуточного этапа аренды земельного участка – ЭПС и изначально передать его в собственность?

Норма пункта 2 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что «являются недействительными <…> условия договора купли-продажи земельного участка <…> устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию». Эта норма исключает возможность изначального предоставления в собственность большого земельного участка — ЭПС, поскольку законодательством не предусмотрен механизм возвращения обратно в публичную собственность части такого участка, выделенной в проекте планировки в качестве территории общего пользования.

Во-первых, для преодоления указанной ситуации представляется возможным и оправданным внесение в пункт 2 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации дополнения следующего содержания (выделено курсивом): «являются недействительными <…> условия договора купли-продажи земельного участка <…> устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию, *за исключением части земельного участка, определённой как территория общего пользования в результате утверждения документации по планировке территории*». При наличии такой нормы процедура девелопмента будет упрощена в части устранения двухэтапности процесса.

Во-вторых, даже при отсутствии указанных изменений пункта 2 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации публичная власть могла бы сразу

предоставлять в собственность земельный участок – ЭПС без утраты возможности использовать соответствующие территории для прохода и проезда неограниченного круга лиц. Для этого можно было бы применять следующую схему:

1) муниципалитет до предоставления ЭПС установил посредством правил землепользования и застройки градостроительный регламент (применительно к соответствующей территории), согласно которому предельная площадь земельных участков, расположенных в границах предоставляемого ЭПС, не может быть, например, больше 10 и меньше 8 соток;

2) на аукционе предоставляется в собственность ЭПС;

3) победитель аукциона, разделяя ЭПС на земельные участки, обязан:

а) руководствоваться требованиями градостроительного регламента, в том числе и в части предельных размеров земельных участков;

б) выполнить требования нормы части 4 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе и о наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку;

4) уполномоченный орган местного самоуправления, проверяя выполнение установленных федеральными законами и правилами землепользования и застройки требований, в случае необходимости (например, обеспечение противопожарных и иных проездов) устанавливает границы зон действия публичных сервитутов и принимает решение об установлении публичных сервитутов.

Вторая схема: земельный участок **—** ЭПС делимый, но не содержащий в своих пределах территорий общего пользования, то есть небольшой по площади квартал**.** Реализация этой схемы не подкреплена на данный момент правовыми основаниями, если рассматривать её реализацию в рамках «девелоперских» статей Земельного кодекса Российской Федерации.

Это может быть, например, земельный участок в границах красных линий относительно небольшого квартала, предназначенный для дальнейшего разделения и размещения на вновь образованных неделимых земельных участках блокированных жилых домов или отдельно стоящих индивидуальных жилых домов (в том числе коттеджей). По логике процесса нет причин блокировать предоставление такого земельного участка сразу в собственность, минуя промежуточный этап предоставления земельного участка на правах аренды.

Возможно проверить другое правовое основание: передачу в собственность указанных земельных участков **—** ЭПС не по процедуре статей 30.2 и 38.2, а по процедуре статей 30.1 и 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, определяющих общий порядок предоставления земельных участков (которые не являются ЭПС – подлежащими дальнейшему разделению кварталами, микрорайонами) для целей жилищного строительства.

В статьях 30.1 и 38.1 не говорится о делимости или неделимости предоставляемых земельных участков, с одной стороны, и также не говорится об обременении земельного участка обязанностью правообладателя разделить делимый земельный участок на несколько неделимых земельных участков меньшего размера – с другой. Первое обстоятельство не блокирует возможность «подведения» рассматриваемой схемы под статьи 30.1 и 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Второе обстоятельство ставит вопрос о том, как публичная власть могла бы обеспечить разделение исходного делимого земельного участка **—** ЭПС, если бы его собственник по каким-либо причинам не захотел это делать (нельзя возложить на него обязательство по разделению земельного участка, поскольку действующее

законодательство этого не предусматривает). Ответ на этот вопрос может быть предложен в виде следующей процедуры:

- прежде чем предоставлять делимый земельный участок — ЭПС, публичная власть принимает в составе правил землепользования и застройки (или посредством внесения в них изменений) градостроительные регламенты, которые распространяются на ЭПС и содержат показатели максимальных размеров неделимых земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны (например, 6 соток);

- получив в собственность ЭПС — делимый земельный участок-квартал (например, площадью 0,6 га), девелопер-застройщик будет вынужден самостоятельно разделить его на несколько неделимых земельных участков (в данном случае на 10 земельных участков), размеры которых заведомо предопределены публичной властью посредством градостроительных регламентов.

Возможна еще одна процедура: орган публичной власти самостоятельно готовит и утверждает проект планировки земельного участка — ЭПС, после чего выставляет на аукцион уже сформированные неделимые земельные участки, но «в пакете». При этом лотом на аукционе будет всё равно являться самостоятельный земельный участок, так что недостатком такой процедуры является опасность разбивки «пакета», то есть отсутствие гарантий приобретения всех неделимых земельных участков одним лицом. Иными словами, «девелоперская» схема будет превращаться в обычную схему «штучной застройки».

Таким образом, обсуждая вопрос о возможности сразу предоставить исходный делимый земельный участок — ЭПС в собственность применительно ко второй схеме, мы должны отметить двойственность ситуации. С одной стороны, если действовать, руководствуясь нормами статей 30.2 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, такой возможности нет. С другой стороны, нет препятствий к тому, чтобы руководствоваться нормами статей 30.1 и 38.1. Однако при этом придётся исполнить формальное требование об определении для участников аукциона технических условий подключения предполагаемых объектов капитального строительства (жилых домов) к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение. То есть сама публичная власть должна будет обеспечить строительство таких сетей до проведения аукциона или взять на себя обязательство о завершении их строительства к определённому сроку. Эти обстоятельства отличают рассмотренную возможность от классического девелопмента.

Третья схема: неделимый земельный участок — ЭПС как единый архитектурно-строительный комплекс, в пределах которого необходимо обеспечить возможность проезда, прохода неограниченному кругу лиц. Указанная необходимость может появиться по той причине, что земельный участок может быть значительным по площади и при отсутствии соответствующих ограничений его использования могут возникнуть трудности, чреватые дезорганизацией функциональных процессов в городе.

Такая возможность может быть обеспечена как до предоставления ЭПС — посредством утверждения в составе документации по планировке территории границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения проезда, прохода неограниченному кругу лиц, так и после предоставления такого земельного участка – посредством принятия нормативного правового акта органа местного самоуправления с учётом результатов публичных слушаний (согласно статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации).

1.1.2. Рекомендации по решению вопроса о недостаточности норм регулирования реконструкции застроенных территорий

В настоящее время все действия по реконструкции, в том числе осуществляемые в рамках программ по реконструкции ветхого жилищного фонда, могут выполняться с использованием норм только гражданского законодательства. Риски, связанные с выполнением этих программ, высоки. Суть проблемы сводится к следующему:

1) подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень объектов, размещение которых приравнивается к реализации государственных или муниципальных нужд с возможностью изъятия, в том числе путём выкупа, земельных участков, принадлежащим физическим и юридическим лицам. Этот перечень не включает в себя объекты жилищного строительства;

2) при реконструкции, не связанной с размещением указанных объектов, не допускается применять механизм изъятия, в том числе путём выкупа, земельных участков, принадлежащим физическим и юридическим лицам. Это осложняет действия по реконструкции, поскольку:

а) диапазон гипотетически возможных схем сводится к единственно возможной схеме частноправовых отношений (покупка недвижимости в пределах реконструируемых кварталов по обоюдному согласию продавца и покупателя);

б) любой правообладатель недвижимости может заблокировать процесс реконструкции либо нежеланием распорядиться недвижимостью, либо чрезмерно завышенными и неадекватными требованиями компенсации стоимости недвижимости.

В интересах решения проблемы следует отметить необходимость баланса интересов двух сторон.

Первая сторона — собственники недвижимости. С точки зрения защиты их прав и интересов далеко не все случаи планируемой администрацией реконструкции должны получить «зеленый свет» в части предоставления публичной власти права на выкуп недвижимости, принадлежащей частным лицам. Область таких случаев должна определяться не только морфологией городского пространства (например, по критерию ветхости и потенциалу развития), но и процедурами. В частности, право определения факта наличия государственной, муниципальной нужды в рассматриваемых случаях не может быть отдано «на откуп» исполнительной власти, это должно быть прерогативой представительных органов публичной власти.

Вторая сторона – городское сообщество в лице публичной власти, которая планирует и реализует планы развития. Для этой стороны важно иметь более широкий спектр возможных схем действий, чем только использование частноправовых отношений. Поэтому можно говорить о некотором пробеле в инструментарии нормативного правового регулирования реконструкции.

Предлагаются два способа решения этой проблемы:

- ввести соответствующие нормы в федеральное законодательство;
- при отсутствии таких норм в федеральном законодательстве решать проблему на уровне регионального законодательства и муниципальных правовых актов.

Ниже в качестве рекомендаций приведен пример того, как указанная проблема могла бы решаться посредством следующих статей и норм закона субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности (текст предложений выделен курсивом).

Статья <...> Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции

1. Физические или юридические лица, органы местного самоуправления поселения, городского округа имеют право проявить инициативу по градостроительной

подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции таких территорий.

Указанное право возникает только при наличии правил землепользования и застройки, определяющих возможность изменения землепользования и застройки на соответствующих территориях.

2. В случаях, определённых частью 1 настоящей статьи, инициатива по градостроительной подготовке земельных участков может быть проявлена применительно к застроенным территориям, для которых:

- установлен особый статус реконструируемой территории в соответствии со статьей <…> настоящего Закона, законом <…> субъекта Российской Федерации о проведении референдумов и уставом соответствующего муниципального образования;

- не установлен особый статус реконструируемой территории.

В случае, когда не установлен особый статус реконструируемой территории, риски, связанные с несогласием правообладателей недвижимости распорядиться принадлежащим им правом в пользу физического, юридического лица, органа местного самоуправления, проявившего инициативу по градостроительной подготовке земельных участков, лежат на стороне инициатора указанных действий.

3. Физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, иные объекты недвижимости, расположенные на этом земельном участке, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка на основании утверждённой проектной документации в порядке, определённом в соответствии с законодательством.

Физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, обладают правами осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утверждённой проектной документации в установленном законодательством порядке;

2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путём их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительных планов земельных участков и технических регламентов.

4. В случаях, определённых частями 1 и 2 настоящей статьи, физические и юридические лица, не обладающие правами на земельные участки, иные объекты недвижимости, заинтересованные в осуществлении реконструкции застроенной территории, могут обращаться в орган местного самоуправления поселения, городского округа с предложением рассмотреть вопрос о реконструкции соответствующей застроенной территории.

Орган местного самоуправления поселения, городского округа в течение тридцати дней направляет заявителю ответ.

5. В случае согласия органа местного самоуправления поселения, городского округа с предложением реконструкции застроенной территории глава местной администрации поселения, городского округа принимает решение о подготовке документов, необходимых для проведения конкурса на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения по реконструкции соответствующей территории, в котором определяется:

1) орган местного самоуправления, уполномоченный на подготовку указанных документов;

2) состав подготавливаемых документов;

3) дата представления подготовленных документов главе местной администрации поселения, городского округа для принятия решения о проведении указанного конкурса.

В пакет документов, необходимых для проведения конкурса на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения по реконструкции территории, включаются:

1) расчетные показатели для использования в качестве критериев при определении победителя конкурса (включая затраты на переселение граждан, проживающих в ветхом жилищном фонде; затраты на строительство и (или) модернизацию объектов инженерной инфраструктуры; минимальная стоимость выкупа либо арендной платы земельных участков, которую победитель конкурса будет обязан оплатить после освобождения территории от прав третьих лиц – в случае, если более высокий показатель стоимости не будет предложен победителем конкурса; другие показатели, необходимые для расчетов экономической целесообразности проведения реконструкции);

2) проект формы соглашения, заключаемого на период градостроительной подготовки земельных участков органом местного самоуправления поселения, городского округа с победителем конкурса;

3) иные документы и материалы, необходимые для проведения конкурса.

6. Форма соглашения, заключаемого на период градостроительной подготовки земельных участков, должна содержать:

1) обязательства органа местного самоуправления не производить действия, которые могут воспрепятствовать подготовительным работам, продать либо передать в аренду победителю конкурса подготовленные земельные участки после их освобождения от прав третьих лиц (в случае, если такие участки не находятся в собственности физических, юридических лиц);

2) обязательства победителя конкурса в согласованные сроки выполнить подготовительные работы и после приобретения прав на земельные участки, иные объекты недвижимости, освобожденные от прав третьих лиц, обеспечить выполнение последующих действий по реконструкции в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и проектной документацией;

3) иные положения, предусмотренные в соответствии с законодательством.

7. На основании подготовленного пакета документов глава местной администрации поселения, городского округа принимает решение о проведении конкурса на предоставление победителю права подготовить документы, необходимые для осуществления реконструкции. В этом решении определяются:

1) уполномоченный орган местного самоуправления, ответственный за проведение конкурса;

2) дата проведения конкурса;

3) иные вопросы организации и проведения конкурса.

8. В заявках претендентов на участие в конкурсе должны содержаться градостроительные предложения по реконструкции территории, предложения, относящиеся к планируемым срокам работ, стоимости земельного участка или права его аренды, который может быть предоставлен после освобождения его от прав третьих лиц, другие показатели, отвечающие условиям конкурса.

Критериями для определения победителя конкурса являются содержание и качество градостроительных предложений, заявленные стоимость и сроки внесения

платы за подготовленный и освобожденный от прав третьих лиц земельный участок или право его аренды, иные показатели и характеристики.

9. Уполномоченный орган местного самоуправления заключает с победителем конкурса соглашение о градостроительной подготовке земельных участков, в котором определяются взаимные обязательства сторон и срок действия которого завершается после выполнения победителем конкурса следующих действий:

1) подготовки и утверждения в установленном порядке документации по планировке реконструируемой территории;

2) заключения между победителем конкурса и каждым правообладателем объектов недвижимости индивидуальных соглашений об условиях и сроках переселения, перемещения и (или) размерах компенсации;

3) обеспечения в соответствии с индивидуальными соглашениями освобождения территории от прав третьих лиц;

4) строительства и (или) модернизации объектов инженерной инфраструктуры;

5) осуществления в случае необходимости сноса строений в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории;

6) государственного кадастрового учёта сформированных земельных участков;

7) внесения стоимости за сформированные земельные участки (в случаях, когда согласно предъявленным и утверждённым в результате конкурса расчетам стоимость земельных участков или права их аренды оказалась выше суммы слагающих эту стоимость компонентов – затрат на строительство и (или) модернизацию объектов инженерного обеспечения, освобождение территории от прав третьих лиц, снос ветхих объектов);

8) заключения договоров купли-продажи или договоров аренды сформированных земельных участков в пределах реконструируемой территории;

9) регистрации права собственности или аренды на сформированные земельные участки.

10. В соглашении могут быть отражены взаимные обязательства сторон, которые будут выполняться после окончания подготовительного этапа, вплоть до завершения процесса реконструкции.

В соглашении может предусматриваться возможность включения в него по взаимному согласию сторон дополнительных соглашений, необходимость которых может возникнуть в связи с внесением изменений в первоначально определённые показатели выполнения проекта реконструкции территории. Сторона соглашения, представляющая орган местного самоуправления, имеет право заключать указанные дополнительные соглашения только при наличии согласования Комиссии по землепользованию и застройке.

11. Физическое или юридическое лицо, выполнившее свои обязательства по соглашению, относящиеся к подготовительному этапу, и получившее права собственности или аренды на земельный участок (земельные участки), имеет право самостоятельно завершить реконструкцию или продать земельный участок (земельные участки), переуступить права аренды другим застройщикам для завершения реконструкции в соответствии с утверждёнными градостроительными планами земельных участков и проектной документацией.

Статья <…> Местный референдум в <…> субъекте Российской Федерации о придании особого статуса реконструируемой территории

1. В муниципальных образованиях <…> субъекта Российской Федерации могут проводиться местные референдумы о придании особого статуса реконструируемым территориям.

2. Вопрос, выносимый на местный референдум о придании особого статуса реконструируемой территории, определяется как согласование проживающими и зарегистрированными гражданами в границах планируемой к реконструкции территории возможности изъятия путём выкупа в соответствии с гражданским законодательством земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для муниципальной нужды по реконструкции застроенной территории.

3. Проведение местного референдума о придании особого статуса реконструируемой территории возможно только при условиях, когда:

1) правилами землепользования и застройки определена возможность преобразования соответствующей территории;

2) в отношении жилых домов, расположенных в границах реконструируемой территории, представительным органом местного самоуправления принята программа переселения граждан из ветхого жилищного фонда.

4. Решение о проведении местного референдума, порядок проведения местного референдума определяются в соответствии с Законом <…> субъекта Российской Федерации и уставами муниципальных образований в <…> субъекте Российской Федерации.

1.2. Рекомендации по уточнению и развитию существующих норм законодательства в отношении комплексного строительного освоения территорий

Данная группа рекомендаций относится к решению вопросов о снятии некоторых противоречий пункта 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В пункте 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации сказано: «*Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка*». Указанная норма представляется нелогичной.

Во-первых, результатом индивидуального жилищного строительства является индивидуальный жилой дом для проживания гражданина (физического лица) и его семьи. Индивидуальный жилой дом строится для того, чтобы он стал частной собственностью вместе с земельным участком. Все равно по завершении строительства собственник такого дома переоформит аренду земельного участка в собственность.

Во-вторых, задача стимулирования жилищного и в особенности индивидуального жилищного строительства может решаться в том числе посредством ипотечных кредитов под залог земельных участков. Такой залог не состоится, а ипотечная система не заработает, если земельные участки не находятся в собственности.

Вывод: указанная норма должна быть исправлена таким образом, что земельные участки для индивидуального жилищного строительства должны предоставляться только в собственность, но не в аренду.

Обнаруживаются также иные противоречия в пункте 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, которые должны быть устранены.

Во-первых, об упоминании юридического лица, которое содержится в абзаце первом: «*Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка*». Индивидуальное жилищное строительство потому и называется индивидуальным, что

земельный участок предоставляется индивидуальному, то есть физическому, а не юридическому лицу.

Упоминание юридического лица некорректно и должно быть снято[2].

Во-вторых, возникают вопросы по поводу следующей нормы: «*В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина или юридического лица о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений… с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования…*».

Словосочетания «в двухнедельный срок…», а также «…с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования…» означают одновременно следующее.

1. «В двухнедельный срок…» означает, что земельный участок уже подготовлен. Иного не дано, поскольку за две недели подготовить земельный участок невозможно.

2. В силу сказанного выше, до получения публичной властью заявления от гражданина (юридическое лицо мы не рассматриваем по причине указанной выше несуразности) земельный участок уже подготовлен, причем посредством документации по планировке. Нет иного способа в ситуации, когда земельный участок подготовлен без заявок. Отсутствие заявок – это инициатива публичной власти. Форма проявления такой инициативы – планировка территории. Планировка осуществляется посредством проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки либо посредством проекта межевания. Такая документация утверждена, а утверждённой она может быть только после проведения публичных слушаний. То есть применительно к такому подготовленному земельному участку имеется утверждённый в составе документации по планировке территории градостроительный план земельного участка.

3. Публичная власть на период до предъявления заявления гражданина, имея уже подготовленный (указанным выше способом) земельный участок, о наличии которого все знают (прошли публичные слушания, документация по планировке территории опубликована в соответствии с частью 14 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации), не распоряжается земельным участком (который может быть подготовлен именно для того, чтобы им распорядиться), то есть:

- не производит землеустроительных работ и кадастрового учёта земельного участка; в законодательстве не содержится норм, побуждающих и принуждающих публичную власть все это делать в фиксированные сроки (публичная власть имеет право ничего не делать в этом отношении, не объявлять аукцион, а просто ждать первой заявки);

- при поступлении первой заявки уже не обязана проводить аукцион (а только «*может принять решение о проведении аукциона*») и может «*опубликовать сообщение о приеме заявлений*» от других желающих.

Такая процедура предусмотрена законодателем для целей предоставления земельных участков в районах и местностях, где заведомо предполагается отсутствие конкурентного спроса на землю. Однако нелогичность заключается в том, что именно в

---

[2] Поправка, устраняющая указанное противоречие, включена в проект Федерального закона № 150191-4 «О внесении изменений в Федеральный закон “О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации” и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования градостроительной деятельности», принятый Государственной Думой в третьем чтении 23 декабря 2005 года.

таких случаях вероятность того, что участок уже подготовлен для предоставления (см. выше), равна нулю.

2. Рекомендации по применению существующей нормативной правовой базы регулирования градостроительной подготовки земельных участков для их предоставления в целях комплексного строительного освоения

2.1. Рекомендации по градостроительной подготовке земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов) за пределами черты населенных пунктов и в пределах такой черты

2.1.1. Рекомендации по решению вопроса о переводе земель из одной категории в другую для осуществления жилищного строительства

При выстраивании типологии случаев и организационно-технологических схем градостроительной подготовки земельных участков – ЭПС для проведения аукционов в целях реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов приходится учитывать следующие обстоятельства:

- согласно Земельному кодексу Российской Федерации жилищное строительство может осуществляться только в пределах категории земель, которая называется «земли поселений». В терминологии Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» – это «земли населенных пунктов». Территории населенных пунктов отграничиваются от земель иных категорий городской чертой, поселковой чертой;

- освоение значительных территорий для жилищного строительства далеко не всегда может быть обеспечено в пределах существующих границ населенных пунктов. Возникает правовая и организационно-технологическая задача по решению этой проблемы.

Как могла бы решаться эта проблема? Решение обусловлено требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации и предполагает следующую последовательность действий.

1. Создание правовых оснований для перевода земель из одной категории в другую для того, чтобы обеспечить возможность жилищного строительства там, на тех «переведенных» категориях земель, где сегодня нельзя осуществлять жилищное строительство.

Какие категории земель располагаются за пределами черты населенных пунктов. Где можно было бы осуществлять жилищное строительство в случае «перевода»? Это земли сельскохозяйственного назначения, земли запаса, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли особо охраняемых территорий, земли промышленности и иного специального назначения.

Что значит в рассматриваемом случае «правовые основания для перевода земель из одной категории в другую»? Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» предусматривает, что для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованное лицо подаёт ходатайство в уполномоченные исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В ходатайстве должно быть указано обоснование перевода земельного

участка из состава земель одной категории в другую. И вот здесь возникает различное правовое регулирование на переходный период.

До 1 января 2008 года такое обоснование может быть подготовлено при отсутствии документов территориального планирования, но если они наличествуют, то обоснование испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков должно таким документам соответствовать. Иначе последует отказ в переводе.

А с 1 января 2008 года ходатайство может быть подано только при наличии утверждённого документа территориального планирования, в котором содержится основание для принятия решения об изменении границ указанных категорий земель.

Какие это документы-основания и кто их утверждает? Ответ различен применительно к различным категориям земель:

- применительно к землям сельскохозяйственного назначения и землям запаса (в том числе фонда перераспределения земель) это схема территориального планирования соответствующего субъекта Российской Федерации, утверждаемая высшим исполнительным органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации в порядке, определённом Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- применительно к землям лесного фонда и землям водного фонда это схема территориального планирования Российской Федерации, утверждаемая Правительством Российской Федерации в порядке, определённом Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- применительно к землям особо охраняемых территорий и землям промышленности и иного специального назначения всё зависит от того, объекты какого значения – федерального, регионального или местного – находятся на соответствующих землях.

Представляется, что по затратам и срокам исполнения наиболее реальной может быть схема подготовки решений, принимаемых соответствующим субъектом Российской Федерации. Как может быть реализована эта схема? Есть три способа действий в зависимости от того, кто инициирует действия по подготовки оснований для принятия решений о переводе земель, например сельскохозяйственного назначения:

1) сам субъект Российской Федерации, который по своей инициативе или по запросу (ходатайству) соответствующего органа местного самоуправления поселения или городского округа подготавливает схему территориального планирования субъекта Российской Федерации или предложения о внесении изменений в действующую схему в соответствующей части. Следует напомнить, что Градостроительный кодекс Российской Федерации допускает подготавливать указанную схему применительно к частям территории субъекта Российской Федерации и по поводу отдельных вопросов (которыми могут быть, в частности, вопросы об изменении границ земель сельскохозяйственного назначения);

2) орган местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа подготавливает генеральный план поселения, генеральный план городского округа. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации в составе обосновывающих материалов к генеральному плану могут содержаться предложения, адресуемые субъекту Российской Федерации, в том числе в части предлагаемого изменения границ земель сельскохозяйственного назначения, изменения границ населенного пункта. Субъект Российской Федерации может согласиться с направленными ему предложениями и утвердить их (с изменениями или без изменений) в составе подготовленной схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации или путём внесения изменений в ранее утверждённую схему;

3) по инициативе какого-либо органа публичной власти может проводиться совместная подготовка документов территориального планирования (схемы территориального планирования и генерального плана) субъектом Российской Федерации и органом местного самоуправления поселения, городского округа.

2. Принятие решения о переводе земель в категорию земель поселений при наличии правовых оснований для такого перевода.

Как было указано выше, правовым основанием для перевода земель из одной категории в другую (в рассматриваемом случае – для перевода из любой другой категории земель в земли поселений) являются соответствующие документы территориального планирования, утверждённые соответствующим органом государственной власти, имеющим полномочия по переводу соответствующих категорий земель.

В рассматриваемом случае отдельного решения о переводе земель в земли поселений не требуется. Причина в том, что категория «земли поселений» или «земли населённых пунктов» (что синонимично) существует в двух «ипостасях» — в виде категории и в виде административно-территориального образования. Поэтому Федеральный закон «О переводе земель из одной категории в другую» в статье 8 определил, что решение об изменении границ соответствующего населенного пункта автоматически влечёт за собой перевод «прирезанных» земель в земли поселений.

В любом случае, градостроительная подготовка территории для проведения аукциона по предоставлению земельных участков в целях их комплексного освоения для жилищного строительства может проводиться после завершения процедуры перевода земель.

Следует заметить, что:

- на данный момент (и до тех пор, пока существует институт категорий земель) нет другой юридически корректной схемы решения данного вопроса;
- эта схема сопряжена со значительными временными затратами;
- эффективное решение проблемы может быть достигнуто при условии энергичных и взаимосогласованных действий органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации в рамках, например, совместно подготавливаемых и реализуемых программ, включая программы формирования рынка доступного жилья.

2.1.2. Рекомендации по решению вопроса об использовании для жилищного строительства расположенных в пределах черты населенных пунктов земельных участков – ЭПС, которые находятся на праве постоянного (бессрочного) пользования у государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий

Имеется еще один тип субъектов, применительно к которым должен быть рассмотрен вопрос о возможности их причастности к организации строительства на земельных участках – ЭПС. Это государственные и муниципальные учреждения, федеральные казенные предприятия, имеющие большие по размерам земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования. Например, институты сельскохозяйственного профиля, учреждения обороны, расположенные в пределах городов, иных населенных пунктов. Эти учреждения, обладая на указанном праве большими земельными участками, находятся «под прессом соблазна» выгодно распорядиться значительными по площади и неиспользуемыми частями этих земельных участков, предоставив их для жилищного строительства. Спрашивается, могут ли

указанные учреждения, организации это делать? При ответе на этот вопрос следует принять во внимание следующие обстоятельства:

1) земельные участки рассматриваемым учреждениям, организациям были предоставлены для целей, не связанных с жилищным строительством;

2) будущее назначение и виды использования территорий, земельных участков, а также возможность изменения ранее целевым образом определённого назначения и видов использования определяются генеральным планом и правилами землепользования и застройки;

3) значит, рассматриваемые земельные участки, их части могут быть использованы для иных целей, то есть для целей жилищного строительства только при условии, что такое изменение назначения предусмотрено генеральным планом, правилами землепользования и застройки; в противном случае такое изменение становится неправомерным;

4) если даже условие, указанное в пункте 3, имеется, то очевидно, что рассматриваемые учреждения и организации сами не могут осуществить предоставление рассматриваемых земельных участков, их частей для жилищного строительства, поскольку согласно пункту 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации гражданам и юридическим лицам, обладающим земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, запрещено распоряжаться этими земельными участками;

5) с учётом сказанного и при наличии условия, указанного в пункте 3, схема возможных действий может быть такова: по инициативе указанных юридических лиц либо органов государственной власти, органов местного самоуправления, в собственности которых находятся рассматриваемые земельные участки, границы таких участков могут быть пересмотрены в сторону их уменьшения, документы, удостоверяющие право постоянного (бессрочного) пользования соответствующих земельных участков, изменены. Таким образом, появится земельный участок, не обременённый правами третьих лиц, в отношении которого публичная власть вправе распорядиться в порядке, установленном законодательством.

2.1.3. Рекомендации по решению вопроса об организации маркетинга, планировки и экономической оценке спланированных земельных участков — ЭПС

Маркетинг, планировка и экономическая оценка спланированных земельных участков — ЭПС являются тремя взаимосвязанными компонентами действий, осуществляемых в сфере девелопмента.

Чтобы провести экономическую оценку, надо знать, что оценивать – объёмы и тип запланированного строительства. Чтобы понять, «что оценивать», надо первоначально выполнить маркетинговые действия и на их основе провести планировку территории. Причем не ограничиться выделением границ земельного участка — ЭПС, а определить, предложить, что на этом участке будет построено. Необходимость второго блока информации с очевидностью свидетельствует о недостаточности только землеустроительных работ (по выделению на местности границ земельного участка) — необходимо проводить градостроительную подготовку земельных участков — ЭПС (в итоге и по результатам которой будут проводиться землеустроительные работы). То есть потребуется с использованием информации о градостроительных регламентах, содержащихся в правилах землепользования и застройки, проводить планировку территории, определять наиболее приемлемые с позиций спроса сочетания типов застройки и ее объёмов.

Особенности маркетинга

Это особый тип деятельности, в обязательном порядке практикуемый в системе строительного бизнеса, но не практикуемый административными органами. Маркетинг – это способ предусмотреть и ограничить возможность рисков. Публичная власть не может рисковать, занимаясь бизнесом. Назначение публичной власти – предоставлять гарантии, например, в сфере строительства социального жилья за бюджетные деньги. Но здесь нет рисков: есть спрос, есть бюджетные деньги, остаётся их грамотно потратить для гарантированного удовлетворения спроса на социальное жилье, от которого заведомо не откажутся граждане, которым это жилье предназначено.

Совершенно другая ситуация складывается применительно к рассматриваемому нами девелопменту, когда заведомо не ясно, будет ли востребована на аукционе предлагаемая застройщикам территория, а также будет ли востребована потребителями та строительная продукция, которая будет возводиться на предлагаемой территории. Поэтому до того, как приступить собственно к планировочным работам по выделению земельного участка — ЭПС, необходимо произвести аналитические работы и на их основе дать планировщикам рекомендации: где, что, сколько, какого качества рекомендуется проектировать и строить.

Особенности планировки

Во-первых, по причине, указанной выше, планировка территории в рассматриваемом случае не может механистически «реализовывать генеральный план». Такая планировка имела оправдание в прежней социалистической системе, когда не было рисков, связанных с опасностью не реализовать продукцию (потреблялось без остатка всё, что производилось), когда гарантированно (в смысле процесса планирования, но не сроков реализации планов) и последовательно выполнялось все то, что первоначально было обозначено в генеральном плане, затем – в проектах детальной планировки. Такая планировка, которая «не знает рисков», не увязана с маркетингом, не ориентирована на подготовку аукционов, на экономическую оценку земельных участков, в настоящее время является пустой тратой бюджетных средств и времени, дискредитацией профессии планировщиков.

Во-вторых, речь идет о территории, которая должна быть определена в контексте развития других территорий. Такой контекст определяется генеральным планом поселения, городского округа и правилами землепользования и застройки. Выделение территории – ЭПС производится посредством документации по планировке территории. Для подготовки такой документации начиная с 1 января 2008 года должны быть формально-юридические основания – наличие генерального плана. С формально-юридической точки зрения генеральный план имеется в случаях, когда он ранее был утверждён в установленном порядке, независимо от даты такого утверждения и установленного в нем срока действия, за исключением случаев, когда принято специальное решение о прекращении действия генерального плана, принятое органом, ранее утвердившим генеральный план. Другими словами, немного найдется городов в России, где бы с формально-юридической точки зрения не было бы генерального плана.

В-третьих, в рассматриваемом случае земельный участок – это элемент планировочной структуры (ЭПС), то есть квартал или микрорайон. Границы такого элемента определяются красными линиями, по одну сторону которых – частные земли (или земли, которые должны стать частными), а по другую – земли публичные в виде дорог, улиц, проездов и других территорий общего пользования. Красные линии устанавливаются проектами планировки. В составе проектов планировки имеются не только утверждаемые линии-границы, но и показатели, определяющие, сколько и чего может быть построено, нагрузки как на транспортную сеть (предопределяющие ширину

створа красных линий, класс и профили дорог), так и на инженерную инфраструктуру и потребности в соответствующих ресурсах. Другими словами, линии-границы произвольно не рисуются, они являются результатом вариантных расчетов, выбора из ряда различных планировочных решений, то есть результатом градостроительного проектирования.

В-четвёртых, мы имеем дело с двухэтапным процессом планировки. На первом этапе подготовки к аукциону определяются границы и характеристики застройки земельного участка – ЭПС, выделенного из массива еще не организованной, «не спланированной» территории и соотнесенного с другими элементами планировочной структуры – «соседями» (с уточнением решений генерального плана и с учётом градостроительных регламентов правил землепользования и застройки). На втором этапе, после того как земельный участок – ЭПС предоставлен, его правообладатель производит дальнейшее разделение на некоторое количество меньших по размеру земельных участков из состава большого исходного земельного участка – ЭПС. Планировка на втором этапе может производиться посредством: 1) проекта межевания – если нет необходимости выделять посредством красных линий территории общего пользования; 2) проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – если надо выделять территории общего пользования.

В-пятых, новые статьи Земельного кодекса Российской Федерации, относящиеся к девелопменту, не упоминают и не описывают первый этап планировки. Это правильно в том отношении, что планировка является предметом не земельного, но градостроительного законодательства. Для целей Земельного кодекса земельный участок, выставляемый на аукцион, появляется как некоторая данность, как нечто «само собой разумеющееся». Между тем именно здесь кроется еще не распутанный клубок проблем и нерешенных задач содержательного и методического характера.

В-шестых, по причине двухэтапности процесса планировки в рассматриваемом случае возникает вопрос о содержательном соотношении этих двух этапов. Здесь возможны два подхода – «жесткий» и «гибкий».

«Жесткий» подход реализуется по следующей схеме: 1) на первом, подготовительном, этапе «полномасштабным» проектом планировки (в части значительного объёма обоснований, глубины проработки и значительной продолжительности подготовки) однозначно и без возможности изменений в последующем фиксируются показатели застройки; 2) на втором этапе победитель аукциона без изменений реализует предписания проекта планировки, выполненного до проведения аукциона.

«Гибкий» подход реализуется по следующей схеме: 1) на первом, подготовительном, этапе посредством проекта планировки вырабатываются принципиальные решения относительно показателей застройки при возможности их изменения (но в заданных пределах) на следующем этапе планировки; 2) на втором этапе победитель аукциона при необходимости и по согласованию с публичной властью может изменять (в заданных пределах) ранее принятые решения проекта планировки.

Очевидно, что необходимость продумать вопрос о применении «гибкого» подхода обусловлена намерением снизить риски обоих субъектов, вовлеченных в процесс девелопмента – и публичной власти, и застройщиков. Применение того или другого подхода определяет различные организационно-технологические схемы по подготовке аукционов и реализации проектов.

Особенности экономической оценки

1. Пунктом 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации определены три стоимостных компонента оценки подготовленного для проведения аукциона земельного участка — ЭПС:

- начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка — ЭПС. Это базовый показатель, который должен быть определён на стадии подготовки пакета документов для аукциона, поскольку победителем будет признан участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды;

- размер арендной платы за земельный участок — ЭПС в расчете на единицу площади и порядок изменения арендной платы;

- цена выкупа в расчете на единицу площади земельных участков, которые будут образованы после утверждения подготовленной победителем аукциона документации по планировке территории (в границах предоставленного в аренду земельного участка — ЭПС) и могут быть выкуплены после завершения работ по инженерному обустройству территории.

Здесь возникают два вопроса относительно того, какой может или должна быть расчетно-технологическая схема:

- для определения того, стоит ли игра свеч, целесообразно ли проводить аукцион применительно к данной «площадке» с определёнными характеристиками и показателями;

- для определения применительно к соответствующей «площадке» предписанных законом показателей, которые должны быть подготовлены и представлены в пакете документов для проведения аукциона.

В общем виде расчетно-технологическая схема для определения того, стоит ли игра свеч, складывается из трех базовых компонентов:

1) прогнозный расчет затрат, которые может понести девелопер. «Прогнозный» означает с учётом фактора времени, которое потребуется на подготовку и реализацию инвестиционно-строительного проекта. Основные составляющие затрат:

а) «стабильная составляющая» — затраты на подготовку документации по планировке предоставленного девелоперу земельного участка — ЭПС; затраты на подготовку проектной документации на строительство инженерной инфраструктуры и жилых домов в пределах сформированных земельных участков; затраты на строительство инженерной инфраструктуры и жилых домов;

б) «нестабильная составляющая» — варьируемая величина, значение которой будет зависеть от третьего компонента и которая включает три стоимостных компонента оценки, определённых законом и представленных выше, в том числе начальную цену права на заключение договора аренды земельного участка (которая, в частности, должна включать затраты на подготовку пакета документов к проведению аукциона);

2) прогнозный расчет поступлений, которые может получить девелопер от реализации построенной им продукции путём продажи или сдачи в аренду построенных домов вместе с земельными участками;

3) сопоставление первого и второго компонентов. При таком сопоставлении могут быть три варианта:

а) значение второго компонента меньше или равно значению первого компонента либо превышает это значение, но на величину, меньшую приемлемой нормы прибыли. В этом случае запланированный проект невыгоден для девелоперов, игра не стоит свеч;

б) значение второго компонента превышает значение первого, но не более чем на величину приемлемой нормы прибыли. В этом случае, во-первых, игра хотя и стоит свеч, но является рискованной; во-вторых, значения трех стоимостных компонентов оценки, определённых законом (включая начальную цену права на заключение договора аренды земельного участка — ЭПС), должны приближаться к нулю или быть символическими.

При ином положении дел, если, например, необоснованно завысить начальную цену права на заключение договора аренды, высока вероятность того, что аукцион просто не состоится (не найдется желающих в нем участвовать) и усилия по его подготовке будут потрачены впустую;

в) значение второго компонента превышает значение первого более чем на величину приемлемой нормы прибыли. В этом случае, во-первых, игра стоит свеч, аукцион может быть привлекателен для девелоперов. Во-вторых, часть превышения сверх приемлемой нормы прибыли – это те значения, которые должны быть использованы при определении значения трех стоимостных компонентов оценки, определённых законом (включая начальную цену права на заключение договора аренды земельного участка — ЭПС, цену выкупа сформированных под жилую застройку земельных участков). Фактически только этот вариант стоит рассматривать при принятии решения о целесообразности или нецелесообразности проведения аукциона.

Если выполнены указанные выше расчетно-технологические действия, посредством которых определяется целесообразность реализации проекта, то определение значений показателей, установленных законом, становится делом техники.

Готовность и способность каждого из двух субъектов взять на себя риски работ по подготовке аукциона. Партнерство публичной власти и девелоперов-застройщиков

Выше было показано, что подготовка аукционов сопрягается со специализированной работой по трем тематическим направлениям – маркетинг, планировка, экономическая оценка. Причем эта работа носит комплексный характер, когда нельзя «разорвать» составляющие ее компоненты: маркетинг от экономической оценки, маркетинг от планировки, оценку от планировки.

Кроме этого, имеются риски недостижения положительного результата. Для администрации, например, это риски двоякого свойства. Во-первых, может оказаться, что подготовленный проект будет невыгодным для девелоперов, и аукцион не состоится. Во-вторых, может оказаться, что выплаты в бюджет за предоставляемые права на земельные участки будут минимальными или их не будет вовсе. В этих случаях без поддержки профессионалов усилия, ресурсы и время администрации будут потрачены впустую.

По указанным причинам следует признать необходимость налаживания взаимовыгодного партнерства между публичной властью и девелоперами при подготовке аукционов и реализации инвестиционно-строительных проектов.

2.2. Рекомендации по созданию и использованию на практике сводной схемы, включающей разнообразные типологические случаи градостроительной подготовки на незастроенных свободных от прав третьих лиц территориях, подлежащих последующему разделению земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов) для их предоставления на аукционах в целях комплексного строительного освоения

Для наглядности в приложении представлена табличная форма проекта сводной схемы, включающей разнообразные типологические случаи градостроительной подготовки на незастроенных свободных от прав третьих лиц территориях земельных участков — ЭПС (кварталов, микрорайонов) для их предоставления на аукционах в целях комплексного строительного освоения. В данном разделе даётся краткое описание сводной схемы по основным позициям.

2.2.1. Описание типологических случаев градостроительной подготовки на незастроенных свободных от прав третьих лиц территориях, подлежащих последующему разделению земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов)

С позиции сочетания действий различных субъектов по выполнению трех компонентов девелопмента (строительство жилых объектов в пределах земельного участка — ЭПС, строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС, строительство объектов социального обслуживания в границах земельного участка — ЭПС) получаем четыре ныне возможные для реализации схемы-варианты, а также одну гипотетическую схему (предполагающую наличие соответствующих законодательных норм, ныне отсутствующих), которые представлены ниже.

Вариант 1. Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС, а также муниципальных объектов социального обслуживания в границах земельного участка – ЭПС обеспечивается администрацией муниципального образования из местного бюджета при том, что такое строительство завершается до проведения аукциона по предоставлению в аренду земельного участка — ЭПС и ведется одновременно применительно к муниципальным объектам социального обслуживания и сетям и объектам инженерного обеспечения.

Вариант 2. Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения обеспечивается администрацией муниципального образования из местного бюджета при том, что такое строительство завершается до проведения аукциона по предоставлению в аренду земельного участка — ЭПС, а строительство объектов социального обслуживания должно обеспечиваться победителем аукциона как обременение предоставленного в аренду земельного участка — ЭПС.

Вариант 3. Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения ведется концессионером — победителем проведенного администрацией конкурса на право заключения соответствующего концессионного соглашения до того, как администрация проведет аукцион по предоставлению в аренду земельного участка — ЭПС.

Вариант 4. Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения ведётся одновременно со строительством объектов социального обслуживания, которое обеспечивается победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка — ЭПС. При этом: а) право аренды земельных участков, расположенных за пределами земельного участка — ЭПС, для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения предоставляется победителю аукциона по процедуре предварительного согласования мест размещения объектов; б) по завершении строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения они безвозмездно передаются в муниципальную собственность; в) применительно к объектам социального обслуживания могут быть два варианта – бесплатная передача в муниципальную собственность (в случае определения обязательности такой передачи в условиях проведения аукциона), нахождение таких объектов в собственности победителя аукциона; г) при распоряжении подготовленными, обустроенными и сформированными неделимыми земельными участками победитель аукциона учитывает понесенные им затраты на строительство сетей и объектов инженерного обеспечения, объектов социального обслуживания, включая эти затраты в цену продажи таких участков другим застройщикам, либо в стоимость созданной и продаваемой строительной продукции (если девелопер сам будет строить жилые дома на обустроенной им территории).

Вариант 5 предполагает наличие соответствующих норм в федеральном законе о концессионных соглашениях, которые сейчас отсутствуют. С победителем аукциона, проводимого применительно к не обустроенному инженерной инфраструктурой земельному участку — ЭПС, заключается концессионное соглашение на строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения без проведения конкурса. При таком варианте победитель аукциона обеспечивает все необходимые виды строительства как в границах земельного участка - ЭПС, так и за его пределами. Применительно к данному варианту следует отметить следующее:

1) невозможность его применения в настоящее время определяется тем, что согласно Федеральному закону «О концессионных соглашениях», концессионные соглашения заключаются путём проведения конкурса. Без конкурса заключение концессионного соглашения возможно только на основании федерального закона (часть 1 статьи 13 и статья 37 указанного закона); такого федерального закона в настоящее время не существует; 2) суть рассматриваемого варианта состоит в том, чтобы предоставить победителю аукциона право заключить без конкурса концессионное соглашение; это вполне логично, поскольку победитель аукциона уже прошел одну конкурентную процедуру по выбору победителя, а проводить еще одну процедуру сразу после первой – нерационально;

3) при рассматриваемом варианте действуют разнонаправленные и взаимоисключающие друг друга факторы – как положительные, так и отрицательные:

а) существует гипотетическая возможность снижения цены строительной продукции в момент ее продажи с продлением срока выплат «недоплаченной цены», которая будет предоставляться «в рассрочку» в виде части налога на недвижимость;

б) в то же время девелопер-концессионер приобретает более высокие риски покрытия своих затрат в сравнении с другими девелоперами (которые получают «всю цену сразу» в момент продажи строительной продукции);

в) девелопер-концессионер будет «разрываться» между двумя видами деятельности – собственно строительством и обслуживанием построенных объектов и сетей инженерного обеспечения. Первая деятельность предполагает территориальную мобильность, вторая, напротив, — пребывание на одном месте. Это два трудносочетаемых вида деятельности.

Таким образом, вариант 5 на ближайшее время обречен оставаться гипотетическим, поэтому в рамках настоящей аналитической записки он рассматриваться не будет.

2.2.2. Общие положения, распространяемые на все типологические случаи градостроительной подготовки территорий

Кто может быть инициатором градостроительной подготовки земельного участка — ЭПС

1. Администрация городского округа, поселения, которая может инициировать градостроительную подготовку путём:

- подготовки проекта планировки, определяющего границы и характеристики застройки земельного участка — ЭПС, силами уполномоченного органа в области градостроительной деятельности (в случае небольших кварталов);
- размещения по конкурсу муниципального заказа на подготовку такого проекта планировки;
- объявления и проведения конкурса на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения (инвестиционно-градостроительную концепцию) по комплексному освоению соответствующей территории, победителю которого может

быть предоставлено право подготовить для утверждения в установленном порядке проект планировки, а также проект пакета документов для проведения аукциона.

2. Заявители, которые могут инициировать градостроительную подготовку путём направления в администрацию предложений в виде:

- инвестиционно-градостроительных предложений (концепции), которые могут содержать в своем составе и проект пакета документов для проведения аукциона;

- проекта планировки, определяющего границы и характеристики застройки земельного участка — ЭПС.

Чтобы инициатива заявителей не блокировалась, а наоборот – побуждалась и приветствовалась, предлагается в муниципальном нормативном правовом акте зафиксировать нормы, согласно которым заявителю, за свой счет осуществившему градостроительную подготовку земельного участка — ЭПС, но не ставшему участником аукциона или победителем аукциона, компенсируются понесенные затраты за счет суммы залога на участие в аукционе, предоставленной победителем аукциона. При этом сумма залога не может быть меньше суммы затрат по градостроительной подготовке земельного участка — ЭПС (см. раздел 2.3.2, где содержится проект нормативного правового акта).

Особенности и способы градостроительной подготовки земельного участка — ЭПС, выполняемой до проведения аукциона

1. Вид документа – только проект планировки по следующим причинам:

а) границы земельного участка — ЭПС отделяют территорию, с которой будет работать девелопер, от территорий общего пользования, границы которых, в свою очередь, устанавливаются только красными линиями;

б) должны быть определены границы земельных участков для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС; такие границы устанавливаются только красными линиями;

в) красные линии устанавливаются только посредством проектов планировки.

2. Основания для подготовки проектов планировки в зависимости от сроков, по истечении которых наступают соответствующие последствия, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

- до 1 января 2008 года – подготовка проектов планировки допускается при отсутствии документов территориального планирования (генеральных планов поселений, городских округов);

- с 1 января 2008 года до 1 января 2010 года – подготовка проектов планировки не допускается при отсутствии генеральных планов поселений, городских округов, но допускается при отсутствии правил землепользования и застройки;

- после 1 января 2010 года – подготовка проектов планировки не допускается при отсутствии правил землепользования и застройки.

3. Проектом планировки определяются: 1) границы земельного участка — ЭПС; 2) характеристики и параметры застройки в пределах земельного участка — ЭПС; 3) необходимая мощность сетей и объектов инженерно-технического обеспечения; 4) границы земельных участков (как линейных, так и нелинейных) для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС; 5) параметры, состав объектов социального обслуживания.

4. Результат – утверждённые в составе проекта планировки:

1) проект плана земельного участка — ЭПС, на основании которого проводятся землеустроительные работы, осуществляется государственный учёт земельного участка

и выдаётся его кадастровый план, который включается в состав документации на проведение аукциона;

2) градостроительный(е) план(ы) земельных участков для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС.

2.2.3. Три основных типа земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов), применительно к которым выполняется градостроительная подготовка для проведения аукционов

Первый тип ЭПС — небольшой делимый на земельные участки квартал , в пределах которого нет необходимости выделять территории общего пользования, зоны действия публичных сервитутов, земельные участки для объектов социального обслуживания;

Ориентировочные предельные размеры земельного участка – ЭПС — 0,5—1,0 га: 100—150 м в длину; 50—75 м в ширину.

Ориентировочные варианты типов строительства:

- квартал из индивидуальных жилых домов (5—10 шт);
- квартал из блокированных жилых домов (15—20 шт);
- квартал из многоквартирных домов не выше 3 эт. (4 шт).

В каких случаях практикуется градостроительная подготовка

1. *Стандарты качества, уровень стоимости для потребителей*. «Полярность» ситуации: применительно к данному типу ЭПС может осуществляться строительство как самых дешевых, так и самых дорогих кварталов.

2. Месторасположение:

- периферия и пригороды больших городов;
- средние, малые города и сельские поселения.

3. Одновременное наличие следующих условий:

1) планы, возможности, потребности развития, или инвестиционные намерения ограничиваются только одним ЭПС – небольшим кварталом жилищного строительства;

2) мощности существующей инженерной инфраструктуры недостаточны, но могут быть увеличены применительно к потребностям строящегося квартала (с или без увеличения мощности для потребностей уже существующей застройки);

3) существующая инфраструктура объектов социального обслуживания (д/сады, школы и проч.) обладает необходимыми резервами для удовлетворения потребностей жителей вновь возводимого квартала;

4) позиции «1», «2» и «3» обосновываются с учётом правил землепользования и застройки проектом планировки территории, подготавливаемым и утверждаемым до проведения аукциона.

Второй тип ЭПС — подлежащий дальнейшему разделению земельный участок в виде ЭПС – микрорайона, жилого района (средней или большой площади), в пределах которого победителю аукциона необходимо выделить (посредством проекта планировки, или проекта межевания):

- территории общего пользования,
- зоны действия публичных сервитутов,
- земельные участки для объектов социального обслуживания.

В каких случаях практикуется градостроительная подготовка

1. *Стандарты качества, уровень стоимости для потребителей* – применительно к данному типу ЭПС может осуществляться строительство жилья среднего качества в среднеэтажных и высокоэтажных домах со стандартной системой социального обслуживания.

2. *Месторасположение* – срединные и периферийные зоны городов различной величины.

3. *Одновременное наличие следующих условий:*

1) свободная от прав третьих лиц территория в муниципальной или государственной собственности;

2) стандартный микрорайон или несколько микрорайонов в составе жилого района, где определяются, создаются:

- территории общего пользования,
- зоны действия публичных сервитутов,
- земельные участки для объектов социального обслуживания;

3) ЭПС предоставляются на аукционе только в аренду по той причине, что арендованный ЭПС обременен обязательством выделить земельные участки территорий общего пользования, а также земельные участки для строительства объектов социального обслуживания.

Третий тип ЭПС — земельный участок в виде ЭПС – многофункционального жилого комплекса, в пределах которого:

- нет необходимости выделять территории общего пользования,
- должны быть выделены зоны действия публичных сервитутов,
- должны быть построены объекты социального обслуживания.

В данном случае обязанность по разделению ЭПС на отдельные земельные участки под застройку на девелопера не возлагаются.

В каких случаях практикуется градостроительная подготовка

1. *Стандарты качества, уровень стоимости для потребителей* – применительно к данному типу ЭПС может осуществляться строительство жилья выше среднего качества, дороже среднего уровня в среднеэтажных и высокоэтажных домах с развитой системой социального обслуживания.

2. Месторасположение:

срединные и периферийные части больших городов - территории, свободные от прав третьих лиц.

3. Одновременное наличие следующих условий:

1) целостный многофункциональный комплекс в пределах ЭПС, где:

- нет территорий общего пользования – отделяемых красными линиями земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и не подлежащих приватизации;
- имеются зоны действия публичных сервитутов – для проезда, прохода, предоставляемого неограниченному числу лиц;
- имеются объекты социального обслуживания, которые входят неотъемлемой частью в состав комплекса и не располагаются на отдельных земельных участках (за возможными исключениями, которые определяются при утверждении проекта планировки до проведения аукциона);

2) ЭПС предоставляется на аукционе в аренду или в собственность с уже установленными в проекте планировки границами зон действия публичных сервитутов либо без таковых (с последующим установлением границ зон действия публичных сервитутов – в случаях, когда возникает такая необходимость).

2.2.4. Варианты схем градостроительной подготовки и предоставления земельных участков — ЭПС (кварталов, микрорайонов) применительно к различным типологическим случаям[3]

Первый тип ЭПС – небольшой, делимый на земельные участки квартал.

Вариант 1 (разновидность варианта 1): объекты социального обслуживания в пределах квартала не строятся по причинам: а) его малой величины, б) наличия таких объектов на сопряженных территориях в пределах доступности. Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС обеспечивается администрацией муниципального образования из местного бюджета при том, что такое строительство завершается до проведения аукциона по предоставлению в аренду или собственность земельного участка — ЭПС. Особенность варианта – возможность включать в начальную стоимость ЭПС или начальную цену права на заключение договора аренды понесенные бюджетные затраты.

Вариант 2 - не применяется для данного типа ЭПС по причине отсутствия необходимости строить объекты социального обслуживания

Вариант 3. Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения ведется победителем проведенного администрацией конкурса на право заключения соответствующего концессионного соглашения до того, как администрация проведет аукцион по предоставлению в аренду земельного участка — ЭПС.

Особенность варианта – менее значительные риски для администрации по сравнению с вариантом 1.

Вариант 4 (разновидность варианта 4): объекты социального обслуживания в пределах квартала не строятся по причинам: а) его малой величины, б) наличия таких объектов на сопряженных территориях в пределах доступности Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения осуществляет победитель аукциона на право заключения договора аренды земельного участка — ЭПС. При этом: а) право аренды земельных участков, расположенных за пределами земельного участка — ЭПС, для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения предоставляется победителю аукциона по процедуре предварительного согласования мест размещения объектов; б) по завершении строительства указанных сетей и объектов они безвозмездно передаются в муниципальную собственность; в) при распоряжении подготовленными, обустроенными и сформированными неделимыми земельными участками победитель аукциона учитывает понесенные им затраты на строительство сетей и объектов инженерного обеспечения, включая эти затраты в цену продажи таких участков другим застройщикам либо в стоимость созданной и продаваемой строительной продукции (если девелопер будет строить сам).

Особенность варианта – менее значительные риски для администрации по сравнению с вариантами 1 и 3.

Второй тип ЭПС — земельный участок в виде ЭПС – микрорайона, жилого района, в пределах которого имеются: территории общего пользования, зоны действия публичных сервитутов, объекты социального обслуживания.

Вариант 1. Особенность варианта – возможность включать в начальную стоимость права аренды понесенные бюджетные затраты.

Вариант 2. Особенность варианта – менее высокие риски для администрации по сравнению с вариантом 1.

---

[3] В данном разделе варианты представлены в соответствии с их описанием в разделе 2.2.1

Вариант 3. Особенность варианта – менее значительные риски для администрации по сравнению с вариантами 1 и 2.

Вариант 4. Особенность варианта – менее значительные риски для администрации по сравнению с вариантами 1 и 2.

Третий тип ЭПС — земельный участок в виде ЭПС – многофункционального жилого комплекса, в пределах которого нет территорий общего пользования, имеются зоны действия публичных сервитутов, объекты социального обслуживания.

Вариант 1 - не применяется для данного типа ЭПС по причине наличия объектов социального обслуживания в пределах комплекса.

Варианты 2 и 3 (согласно описанию вариантов в разделе 2.2.1). Администрация обеспечивает строительство или концессионер строит инженерную инфраструктуру, победитель аукциона строит жилой (многофункциональный) комплекс. Последовательность действий:

1) подготавливается и утверждается проект планировки ЭПС (по инициативе администрации или по инициативе заявителя/заявителей);

2) проводится аукцион по предоставлению ЭПС в аренду или собственность;

3) победитель аукциона может подготавливать предложения о внесении изменений в ранее утверждённую документацию по планировке ЭПС, в которой уточняются параметры и характеристики планируемого строительства; администрация утверждает уточненную документацию по планировке ЭПС и устанавливает уточненные границы зон действия публичных сервитутов (при необходимости);

4) в соответствии с утверждённой документацией по планировке ЭПС победитель аукциона (застройщик) подготавливает проектную документацию, получает разрешение(я) на строительство, осуществляет строительство, получает разрешение(я) на ввод объекта(ов) в эксплуатацию, проводит государственный кадастровый учёт построенных объектов, регистрирует права собственности на них; 5) застройщик осуществляет в установленном порядке подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (которые к тому времени построены концессионером);

6) застройщик распоряжается принадлежащими ему объектами недвижимости путём их продажи, сдачи в аренду.

Вариант 4. Победитель аукциона строит и инженерную инфраструктуру вне пределов комплекса, и жилой (многофункциональный) комплекс. Последовательность действий:

1) подготавливается и утверждается проект планировки ЭПС, проект пакета документов для проведения аукциона (по инициативе администрации или по инициативе заявителя/заявителей);

2) администрация проводит аукцион на предоставление земельного участка — ЭПС на праве аренды, или собственности;

3) победитель аукциона:

- приобретает посредством процедуры предварительного согласования мест размещения объектов права аренды на земельные участки вне пределов ЭПС для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения (проект акта о предварительном согласовании места размещения линейных объектов, а также проект решения о предоставлении линейного земельного участка должны быть подготовлены одновременно с подготовкой пакета документов на проведение аукциона);

- осуществляет последовательно или параллельно: а) при необходимости подготовку предложений о внесении изменений в ранее утверждённый проект планировки в части параметров и характеристик проектируемого комплекса (за

исключением границ ЭПС), при этом администрация может уточнять границы зон действия публичных сервитутов в соответствии с уточнениями проекта планировки; б) подготовку проектной документации на строительство объектов комплекса, а также сетей и объектов инженерно-технического обеспечения;

- получает разрешения на строительство, осуществляет строительство, получает разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, проводит государственный кадастровый учёт построенных объектов, регистрирует права собственности на них;

- осуществляет в установленном порядке подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

- распоряжается принадлежащими ему объектами недвижимости путём их продажи, сдачи в аренду.

2.2.5. Особенности оценки, обусловленные различными вариантами схем градостроительной подготовки и предоставления земельных участков — ЭПС (кварталов, микрорайонов)

Первый тип ЭПС – небольшой, делимый на земельные участки квартал.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 1

Начальная стоимость ЭПС или начальная цена права на заключение договора аренды ЭПС определяется с учётом затрат бюджета на градостроительную подготовку ЭПС, включая строительство сетей и объектов инженерного обеспечения, а также увеличения стоимости ЭПС, обусловленной наличием существующих объектов социального обслуживания.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 2. Вариант 2 не применяется для данного типа ЭПС по причине отсутствия необходимости строить объекты социального обслуживания

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 3

Начальная стоимость ЭПС или начальная цена права на заключение договора аренды ЭПС определяется с учётом затрат на градостроительную подготовку ЭПС, включая строительство сетей и объектов инженерного обеспечения.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 4

Оценка начальной стоимости ЭПС или начальной цены права на заключение договора аренды ЭПС. По причине неподготовленности ЭПС (отсутствие инженерной и социальной инфраструктуры) начальная стоимость ЭПС или начальная цена права на заключение договора аренды ЭПС может определяться как:

1) только затраты на градостроительную подготовку ЭПС;

2) затраты на градостроительную подготовку ЭПС плюс величина, определяемая аналогами стоимости не обустроенных земельных участков при аналогичном расположении, типе и объёмах планируемого строительства.

Определение размера арендной платы за использование земельных участков для строительства сетей инженерно-технического обеспечения. Может устанавливаться как «символическая величина», приближающаяся или равная нулю. Причины:

1) построенная инфраструктура бесплатно передаётся в собственность муниципалитета;

2) иная позиция повышает продажную стоимость жилищной продукции, снижает к ней доступ, отодвигает сроки решения жилищной проблемы, в чем не должен быть заинтересован муниципалитет.

Второй тип ЭПС — земельный участок в виде ЭПС – микрорайона, жилого района, в пределах которого имеются территории общего пользования, зоны действия публичных сервитутов, объекты социального обслуживания.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 1

Начальная стоимость права аренды ЭПС определяется с учётом затрат бюджета на градостроительную подготовку ЭПС, включая строительство сетей и объектов инженерного обеспечения, а также объектов социального обслуживания.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 2

Начальная стоимость права аренды ЭПС определяется с учётом затрат бюджета на градостроительную подготовку ЭПС, включая строительство сетей и объектов инженерного обеспечения.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 3

Начальная стоимость права аренды ЭПС определяется с учётом затрат на градостроительную подготовку ЭПС, а также величину повышения стоимости ЭПС в результате строительства концессионером сетей и объектов инженерного обеспечения.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 4

Оценка начальной цены права на заключение договора аренды ЭПС. По причине неподготовленности ЭПС (отсутствие инженерной и социальной инфраструктуры) начальная цена права на заключение договора аренды ЭПС может определяться как:

1) только затраты на градостроительную подготовку ЭПС (а) – в случаях, когда для обеспечения ЭПС не используется часть имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры, а также часть вместимости существующих объектов социального обслуживания;

2) затраты на градостроительную подготовку ЭПС (а) плюс величина, определяемая с учётом того, что для обеспечения ЭПС может использоваться часть имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры (б), а также часть вместимости существующих объектов социального обслуживания (в);

3) затраты на градостроительную подготовку ЭПС (а) плюс величина, определяемая с учётом факторов (б) и (в), а также аналогов стоимости продаж права аренды не обустроенных земельных участков при аналогичном расположении, типе и объёмах планируемого строительства (г).

Определение размера арендной платы за использование земельных участков для строительства сетей инженерно-технического обеспечения. Может устанавливаться как «символическая величина», приближающаяся или равная нулю. Причины:

1) построенная инфраструктура бесплатно передаётся в собственность муниципалитета;

2) иная позиция повышает продажную стоимость жилищной продукции, снижает к ней доступ, отодвигает сроки решения жилищной проблемы, в чем не должен быть заинтересован муниципалитет.

Определение размера арендной платы за использование земельных участков для строительства муниципальных объектов социальной инфраструктуры. То же, что и применительно к земельным участкам для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения.

Третий тип ЭПС — земельный участок в виде ЭПС – многофункционального жилого комплекса, в пределах которого нет территорий общего пользования, имеются зоны действия публичных сервитутов и объекты социального обслуживания.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 1. Вариант 1 не применяется для данного типа ЭПС по причине наличия объектов социального обслуживания в пределах комплекса.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к вариантам 2 и 3

Начальная стоимость ЭПС или начальная цена права на заключение договора аренды определяется с учётом: а) затрат на градостроительную подготовку ЭПС; б) затрат администрации или концессионера на строительство сетей и объектов инженерного обеспечения; в) возможности использования части мощностей существующих сетей и объектов инженерного обеспечения, а также объектов социального обслуживания; г) месторасположения комплекса и аналогов продаж ЭПС в аналогичных случаях.

Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 4

Оценка начальной стоимости ЭПС может определяться как:

1) только затраты на градостроительную подготовку ЭПС (а) – в случаях, когда для обеспечения ЭПС не используется часть имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры, а также часть вместимости существующих объектов социального обслуживания, плюс показатель стоимости, определяемый с учётом месторасположения комплекса и аналогов продаж подобных ЭПС в аналогичных случаях (б);

2) показатель стоимости, определяемый с учётом факторов (а) и (б), показателя, определяемого с учётом того, что для обеспечения ЭПС может использоваться часть имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры (в), а также часть вместимости существующих объектов социального обслуживания (г).

Определение размера арендной платы за использование земельных участков для строительства сетей инженерно-технического обеспечения. Может устанавливаться как «символическая величина», приближающаяся или равная нулю. Причины:

1) построенная инфраструктура бесплатно передаётся в собственность муниципалитета;

2) построенная инфраструктура и жилой комплекс повышают стоимость недвижимости и поступления в бюджет от налогов на возросшую в стоимости недвижимость;

3) иная позиция может сдерживать инвестиционную активность и снижать темпы роста поступлений в бюджет в результате удорожания строительства рассматриваемых комплексов.

2.3 Рекомендации для подготовки проектов нормативных правовых актов

2.3.1. Типология случаев градостроительной подготовки земельных участков для использования при подготовке проектов нормативных правовых актов регионального и местного уровней

Следует выделить следующие основные типологические случаи градостроительной подготовки земельных участков, регулирование которых может осуществляться посредством нормативных правовых актов регионального и местного уровней:

1) градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства;

2) градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции;

3) градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства;

4) выделение путём градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки;

5) выделение границ публичных земель посредством подготовки проектов документов по планировке застроенных территорий в случаях фиксации сложившейся планировочной организации территорий.

Применительно к третьему случаю, относящемуся к изучаемому вопросу девелопмента на незастроенных территориях, предлагается проект нормативного правового акта, представленный ниже в разделе 2.3.2.

2.3.2. Проект нормативного правового акта о градостроительной подготовке земельных участков – ЭПС (кварталов, микрорайонов), выделяемых из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

Статья 1

Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и строительства может осуществляться по инициативе:

- заявителей – в порядке, определённом статьями 2—6 настоящего Акта,
- органов местного самоуправления поселения, городского округа — в порядке, определённом статьями 7—8 настоящего Акта.

Статья 2

Физические и юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путём строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующую заявку в орган местного самоуправления поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности

(орган градостроительства и архитектуры поселения), орган местного самоуправления городского округа, уполномоченный в области градостроительной деятельности (орган градостроительства и архитектуры городского округа).

В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

Статья 3

Указанный в статье 2 настоящего Акта орган регистрирует заявку в день ее поступления и в течение пятнадцати дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявку по причине ее несоответствия генеральному плану, правилам землепользования и застройки либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путём направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и уполномоченным органом об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с законодательством аукциона по предоставлению подготовленного и сформированного земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 4

Соглашение, указанное в пункте 2 статьи 3 настоящего Акта:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю; в ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы местной администрации поселения, городского округа, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя в установленные сроки подготовить и представить указанному в статье 2 настоящего Акта органу:

- чертеж планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства перед заявителем указанного в статье 2 настоящего Акта органа:

- обеспечить выполнение действий по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым в соответствии с законодательством требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учёта сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действий со стороны органа местного самоуправления, а также неправомочных действий со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником или победителем аукциона.

Статья 5

После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия указанный в статье 2 настоящего Акта орган направляет заключение главе местной администрации.

Глава местной администрации в течение 10 дней со дня поступления от указанного в статье 2 настоящего Акта органа указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом поселения, городского округа, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении чертежа планировочной организации намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, его государственном кадастровом учёте;

- о назначении уполномоченного органа по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

Статья 6

Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утверждённых градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определённых проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 7

Орган местного самоуправления поселения, городского округа участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства объектами инженерной инфраструктуры и

строительства на обустроенной территории путём организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке, установленном статьями 2—6 настоящего Акта;
- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей уполномоченного органа по вопросам градостроительной деятельности.

Статья 8

Указанный в статье 2 настоящего Акта орган в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана, правил землепользования и застройки вправе:

- самостоятельно подготавливать соответствующие документы: а) чертежи планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) и одновременно границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения указанного аукциона;
- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путём заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства, на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. ПРИЛОЖЕНИЯ

3.1. Табличная форма проекта сводной схемы, включающей разнообразные типологические случаи градостроительной подготовки на незастроенных свободных от прав третьих лиц территориях земельных участков - ЭПС (жилых кварталов, микрорайонов) для их предоставления на аукционах в целях комплексного строительного освоения

Общие для всех случаев положения, наименование основных типологических случаев, позиции их характеризующие	**Действия по градостроительной подготовке применительно к компонентам территории**		
	Основной ЗУ — ЭПС, подготавливаемый для предоставления на аукционе	**Земельные участки за пределами ЭПС линейного и нелинейного характера для сетей и объектов инженерно-технической инфраструктуры**	**В пределах ЗУ — ЭПС территории общего пользования, земельные участки для объектов социального обслуживания – ОСО (детские сады, школы и пр.)**
1	**2**	**3**	**4**
Общие для всех типологических случаев положения			
Кто может быть инициатором градостроительной подготовки ЭПС	1. Администрация городского округа, поселения, которая может инициировать градостроительную подготовку путём: - подготовки проекта планировки, определяющего границы и характеристики застройки земельного участка — ЭПС, силами уполномоченного органа в области градостроительной деятельности – в случае небольших кварталов; - размещения по конкурсу муниципального заказа на подготовку такого проекта планировки; - объявления, организации и проведения конкурса на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения (концепцию) по комплексному освоению соответствующей территории, победителю которого может быть предоставлено право подготовить для утверждения в установленном порядке проект планировки, а также проект пакета документов для проведения аукциона. 2. Заявители, которые могут инициировать градостроительную подготовку путём направления в администрацию предложений в виде: - инвестиционно-градостроительных предложений, которые могут содержать в своём составе и проект пакета документов для проведения аукциона; - проекта планировки, определяющего границы и характеристики застройки земельного участка — ЭПС. Для того чтобы инициатива заявителей не блокировалась, а наоборот – побуждалась и приветствовалась, предлагается в муниципальном правовом акте зафиксировать нормы, согласно которым заявителю, за свой счёт осуществившему градостроительную подготовку земельного участка — ЭПС, но не ставшему участником аукциона, победителем аукциона, компенсируются понесённые затраты за счёт суммы залога на участие в аукционе, предоставленной победителем аукциона. При этом сумма залога не может быть меньше суммы затрат на градостроительную подготовку земельного участка — ЭПС к проведению аукциона		
Особенности и способы градостроительной подготовки ЭПС, выполняемой до проведения аукциона	1. Вид документа – только проект планировки по следующим причинам: а) границы земельного участка — ЭПС отделяют территорию, с которой будет работать девелопер, от территорий общего пользования, границы которых, в свою очередь, устанавливаются только красными линиями; б) должны быть определены границы земельных участков для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС. Такие границы устанавливаются только красными линиями; в) красные линии устанавливаются только посредством проектов планировки. 2. Наличие оснований для подготовки проектов планировки в зависимости от сроков, по истечении которых наступают соответствующие последствия, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:		

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">- до 1 января 2008 года – подготовка проектов планировки допускается при отсутствии документов территориального планирования (генеральных планов поселений, городских округов);
- с 1 января 2008 года до 1 января 2010 года – подготовка проектов планировки не допускается при отсутствии генеральных планов поселений, городских округов, но допускается при отсутствии правил землепользования и застройки;
- после 1 января 2010 года – подготовка проектов планировки не допускается при отсутствии правил землепользования и застройки.
3. Что определяется проектом планировки:
1) границы земельного участка — ЭПС;
2) характеристики и параметры застройки в пределах земельного участка — ЭПС;
3) необходимая мощность сетей и объектов инженерно-технического обеспечения;
4) границы земельных участков (как линейных, так и нелинейных) для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС;
5) параметры, состав объектов социального обслуживания.
4. Результат – утверждённые в составе проекта планировки:
1) проект плана земельного участка — ЭПС, на основании которого проводятся землеустроительные работы, осуществляется государственный учёт такого земельного участка, выдаётся кадастровый план такого земельного участка, который включается в состав документации на проведение аукциона;
2) градостроительный(ые) план(ы) земельных участков для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС.</td></tr>
<tr><td colspan="4">ТРИ ОСНОВНЫХ ТИПА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ — ЭПС (КВАРТАЛОВ, МИКРОРАЙОНОВ), ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ ВЫПОЛНЯЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНОВ</td></tr>
<tr><td colspan="3">1. Небольшой подлежащий последующему разделению на несколько неделимых земельных участков квартал — небольшой квартал, в пределах которого (по причине малой величины квартала) не образуются территории общего пользования, зоны действия публичных сервитутов, земельные участки для объектов социального обслуживания</td><td></td></tr>
<tr><td>1.1. Ориентировочные предельные размеры ЭПС</td><td>Площадь - 0,5-1,0 га. Линейные размеры: 100-150 м в длину; 50-75 м в ширину</td><td></td><td rowspan="2">По причине небольшого размера в пределах ЭПС отсутствуют территории общего пользования, земельные участки для объектов социального обслуживания</td></tr>
<tr><td>1.2. Ориентировочные варианты типов строительства</td><td>- квартал из индивидуальных жилых домов (5-10 шт.);
- квартал из блокированных жилых домов (15-20 шт.);
- квартал из многоквартирных домов не выше 3 эт. (4 шт.)</td><td></td></tr>
<tr><td>1.3. В каких случаях практикуется</td><td colspan="3">1. Стандарты качества, уровень стоимости для потребителей. Полярность: данный типологический случай может применяться при строительстве как самых дешевых, так и самых дорогих кварталов.
2. Месторасположение:
- периферия и пригороды больших городов,
- средние, малые города и сельские поселения.
3. Одновременное наличие следующих условий:
1) планы, возможности, потребности развития, или инвестиционные намерения ограничиваются только одним ЭПС – небольшим кварталом жилищного строительства;
2) мощности существующей инженерной инфраструктуры недостаточны, но могут быть увеличены применительно к</td></tr>
</table>

	потребностям строящегося квартала (с увеличением или без увеличения мощности для потребностей уже существующей застройки); 3) существующая инфраструктура объектов социального обслуживания (детсады, школы и пр.) обладает необходимыми резервами для удовлетворения потребностей жителей вновь возводимого квартала; 4) позиции «1», «2» и «3» обосновываются с учётом правил землепользования и застройки проектом планировки территории, подготавливаемым и утверждаемым до проведения аукциона		
1.4. Особенности оценки начальной стоимости ЗУ–ЭПС или начальной цены права на заключение договора аренды ЭПС, определения размера арендной платы за использование ЗУ для строительства сетей инженерно-технического обеспечения	Определяется с учётом повышения стоимости ЗУ–ЭПС в связи с возможностью использовать существующую социальную инфраструктуру без необходимости строительства новой	Может устанавливаться как «символическая величина», приближающаяся к нулю или равная ему. Причины: 1) построенная инфраструктура бесплатно передаётся в собственность муниципалитета; 2) иная позиция повышает продажную стоимость жилищной продукции, снижает к ней доступ, отодвигает сроки решения жилищной проблемы, в чём не должен быть заинтересован муниципалитет	Не оценивается по причине отсутствия необходимости строить в пределах квартала ОСО
1.5. Особенности предоставления ЗУ–ЭПС для жилищного строительства, а также ЗУ для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения	1. Аукцион: заключение договора аренды ЭПС (на срок не менее 5 лет) с возможностью последующего приобретения в собственность образованных в составе ЭПС земельных участков. 2. Аукцион: предоставление победителю в собственность ЭПС. Применяется только в случае, когда правилами землепользования и застройки установлены максимальные размеры вновь образуемых неделимых ЗУ, которые меньше размеров ЭПС. Последующее образование нескольких неделимых земельных участков в составе ЭПС	Варианты строительства сетей и объектов инженерно-технической инфраструктуры: а) администрация сама обеспечивает строительство за счет бюджета или строит концессионер, администрация проводит аукцион по предоставлению ЭПС; б) победитель аукциона по предоставлению ЭПС обеспечивает строительство; заключение с победителем аукциона договора (договоров) аренды линейного ЗУ, нелинейных ЗУ (по процедурам предварительного согласования мест размещения объектов) с последующей передачей построенных сетей и объектов в муниципальную собственность	Земельные участки ОСО в пределах ЭПС не образуются по причине малых размеров ЭПС
1.6. Особенности действий победителя аукциона	В случае предоставления ЗУ-ЭПС в собственность для разделения ЗУ–ЭПС подготавливается не проект межевания, а землеустроительная документация, которая проверяется уполномоченным органом в области градостроительной деятельности на соответствие		

	требованиям градостроительного законодательства (предельные размеры ЗУ, наличие подходов, проездов и др.)		
2. Земельный участок в виде ЭПС – микрорайона, жилого района (средней или большой площади), в пределах которого победителю аукциона необходимо выделить: - территории общего пользования, - зоны действия публичных сервитутов, - земельные участки для объекты социального обслуживания			
2.1. В каких случаях практикуется градостроительная подготовка	1. Стандарты качества, уровень стоимости для потребителей – применяется при строительстве жилья среднего качества в среднеэтажных и высокоэтажных домах со стандартной системой социального обслуживания. 2. Месторасположение – срединные и периферийные зоны городов различной величины. 3. Одновременное наличие следующих условий: 1) свободная от прав третьих лиц территория в муниципальной или государственной собственности; 2) стандартный микрорайон или несколько микрорайонов в составе жилого района, где определяются, создаются: - территории общего пользования, - зоны действия публичных сервитутов, - земельные участки для объектов социального обслуживания; 3) ЭПС предоставляются на аукционе только в аренду по той причине, что арендованный ЭПС обременен обязательством выделить земельные участки территорий общего пользования, а также земельные участки для строительства объектов социального обслуживания		
2.2. Варианты схем градостроительной подготовки и предоставления ЭПС	**Вариант 1.** Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка — ЭПС, а также муниципальных объектов социального обслуживания в границах земельного участка – ЭПС обеспечивается администрацией муниципального образования из местного бюджета при том, что такое строительство завершается до проведения аукциона по предоставлению в аренду земельного участка — ЭПС и ведется одновременно применительно к муниципальным объектам социального обслуживания и сетям и объектам инженерного обеспечения. Особенность варианта – возможность включать в начальную стоимость права аренды понесенные бюджетные затраты. **Вариант 2.** Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения обеспечивается администрацией муниципального образования из местного бюджета при том, что такое строительство завершается до проведения аукциона по предоставлению в аренду земельного участка — ЭПС, а строительство объектов социального обслуживания должно обеспечиваться победителем аукциона как обременение предоставленного в аренду земельного участка — ЭПС. Особенность варианта – менее высокие риски для администрации по сравнению с вариантом 1. **Вариант 3.** Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения ведется концессионером — победителем проведенного администрацией конкурса на право заключения соответствующего концессионного соглашения до того, как администрация проведет аукцион по предоставлению в аренду земельного участка — ЭПС. Особенность варианта – менее значительные риски для администрации по сравнению с вариантами 1 и 2. **Вариант 4.** Строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения ведётся одновременно со строительством объектов социального обслуживания, которое обеспечивается победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка — ЭПС. При этом: а) право аренды земельных участков, расположенных за пределами земельного участка — ЭПС, для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения предоставляется победителю аукциона по процедуре предварительного согласования мест размещения объектов; б) по завершении строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения они безвозмездно передаются в муниципальную собственность; в) применительно к объектам социального		

	обслуживания могут быть два варианта – бесплатная передача в муниципальную собственность (в случае определения обязательности такой передачи в условиях проведения аукциона), нахождение таких объектов в собственности победителя аукциона; г) при распоряжении подготовленными, обустроенными и сформированными неделимыми земельными участками победитель аукциона учитывает понесенные им затраты на строительство сетей и объектов инженерного обеспечения, объектов социального обслуживания, включая эти затраты в цену продажи таких участков другим застройщикам, либо в стоимость созданной и продаваемой строительной продукции (если девелопер сам будет строить жилые дома на обустроенной им территории). Особенность варианта – менее значительные риски для администрации по сравнению с вариантами 1 и 2		
2.3. Особенности оценки с учётом вариантов практикуемых схем градостроительной подготовки и предоставления ЭПС: а) права на заключение договора аренды ЭПС, б) арендной платы за использование линейных и нелинейных ЗУ для строительства сетей и объектов инженерного обеспечения, в) арендной платы за использование ЗУ для строительства объектов социального обслуживания	Варианты указаны в соответствии с позицией 2.2. *Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 1*. Начальная цена права на заключение договора аренды ЗУ–ЭПС определяется с учётом затрат бюджета, потраченных на градостроительную подготовку ЗУ–ЭПС, включая строительство сетей и объектов инженерного обеспечения, а также объектов социального обслуживания. *Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 2.* Начальная цена права на заключение договора аренды ЗУ–ЭПС определяется с учётом затрат бюджета на градостроительную подготовку ЗУ–ЭПС, включая строительство сетей и объектов инженерного обеспечения. *Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 3.* Начальная стоимость права аренды ЗУ–ЭПС определяется с учётом затрат на градостроительную подготовку ЗУ–ЭПС, включая величину повышения стоимости ЭПС в результате выполненного (выполняемого) концессионером строительства сетей и объектов инженерного обеспечения. *Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 4.* Оценка начальной цены права на заключение договора аренды ЗУ–ЭПС. По причине неподготовленности ЗУ–ЭПС (отсутствие инженерной и социальной инфраструктуры) начальная цена права на заключение договора аренды ЗУ–ЭПС может определяться как: 1) только затраты на градостроительную подготовку ЗУ–ЭПС (а) – в случаях, когда для обеспечения ЭПС не используется часть имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры, а также часть вместимости существующих объектов социального обслуживания; 2) затраты на градостроительную подготовку ЗУ–ЭПС (а) плюс величина, определяемая с учётом того, что для обеспечения ЭПС может использоваться часть имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры (б), а также часть вместимости существующих объектов социального обслуживания (в); 3) затраты на градостроительную подготовку ЗУ–ЭПС (а) плюс величина, определяемая с учётом факторов (б) и (в), а также аналогов стоимости продаж права аренды не обустроенных ЗУ при похожем расположении, типе и объёмах планируемого строительства (г). Определение размера арендной платы за использование линейных ЗУ для строительства сетей инженерного обеспечения. Может устанавливаться как «символическая величина», приближающаяся к нулю или равная ему. Причины: 1) построенная инфраструктура бесплатно передаётся в собственность муниципалитета; 2) иная позиция повышает продажную стоимость жилищной продукции, снижает к ней доступ, отодвигает сроки решения жилищной проблемы, в чем не должен быть заинтересован муниципалитет. Определение размера арендной платы за использование ЗУ для строительства муниципальных объектов социальной инфраструктуры: то же, что и применительно к ЗУ для сетей и объектов инженерной инфраструктуры		
2.4. Особенности предоставления на аукционе прав аренды ЗУ–ЭПС для жилищного строительства, прав аренды ЗУ для сетей и объектов инженерного обеспечения, прав аренды ЗУ объектов социального обслуживания	*С учётом вариантов подготовки и предоставления ЗУ–ЭПС (см. позицию 2.3)* Вариант 1: в аренду. Рекомендуется: в договорах аренды устанавливать срок аренды не менее 5 лет	*С учётом вариантов подготовки и предоставления ЗУ-ЭПС (см. позицию 2.3)* Вариант 1: права аренды ЗУ для строительства сетей и объектов инженерного обеспечения не предоставляются по причине	*С учётом вариантов подготовки и предоставления ЗУ-ЭПС (см. позицию 2.3)* Вариант 1: права аренды ЗУ, выделенных для строительства муниципальных объектов социального обслуживания не предоставляются победителю аукциона по причине строительства объектов

		строительства на средства бюджета	социального обслуживания на средства бюджета
	Вариант 2: в аренду. Рекомендуется: в договорах аренды устанавливать срок аренды не менее 5 лет	Вариант 2: права аренды ЗУ для строительства сетей и объектов инженерного обеспечения не предоставляются по причине строительства на средства бюджета	Вариант 2: - ЗУ-ЭПС предоставленный победителю аукциона обременен обязательством после утверждения документов по планировке территории (посредством которой выделены ЗУ для ОСО в составе ЭПС) внести уточнения в договор аренды ЗУ-ЭПС в части границ (исключая ЗУ для ОСО) – в случаях, когда ОСО должны быть переданы по условиям аукциона в муниципальную собственность; - ЗУ ОСО предоставляются в аренду в составе предоставленного в аренду ЭПС (без первоначального выделения ЗУ ОСО), обремененного обязательством построить объекты социального обслуживания; - на стадии подготовки победителем аукциона проекта межевания выделяются ЗУ для объектов социального обслуживания; - по завершении строительства применительно к ОСО имеется два варианта (в зависимости от условий аукциона): 1) ОСО и их земельные участки бесплатно передаются в муниципальную собственность 2) ОСО и их земельные участки остаются в собственности победителя аукциона; - победитель аукциона при распоряжении земельными участками учитывает свои затраты на строительство ОСО путём включения их в стоимость продаваемой строительной продукции
	Вариант 3: в аренду. Рекомендуется в договорах аренды устанавливать срок аренды не менее 5 лет	Вариант 3: не предоставляется по причине отсутствия необходимости: концессионером завершено или запланировано к определённому сроку завершение строительства сетей и объектов инженерного обеспечения	Вариант 3. 1 ЗУ для ОСО предоставляются в аренду (без первоначального выделения таких ЗУ) в составе предоставленного в аренду ЭПС, обремененного обязательством построить ОСО: - на стадии подготовки победителем аукциона проекта межевания ЭПС

			выделяются ЗУ для ОСО; - по завершении строительства в зависимости от условий аукциона ОСО вместе с их земельными участками: 1) бесплатно передаются в муниципальную собственность; 2) остаются в собственности победителя аукциона; - победитель аукциона при распоряжении земельными участками учитывает свои затраты на строительство указанных объектов путём включения их в стоимость продаваемой строительной продукции
	Вариант 4: в аренду. Рекомендуется в договорах аренды устанавливать срок аренды не менее 5 лет	Вариант 4: 1) линейный(ые) ЗУ для сетей инженерно-технического обеспечения и нелинейный(ые) ЗУ для объектов инженерно-технического обеспечения предоставляются победителям аукционов на правах аренды; 2) указанные права аренды могут предоставляться: - непосредственно после определения победителя аукциона на право аренды ЭПС; - после утверждения документации по планировке территории, подготовленной победителем аукциона, когда в такой документации уточняются параметры и трассировка сетей и расположение объектов инженерно-технического обеспечения; 3) после завершения строительства сети и объекты инженерно-технического обеспечения безвозмездно передаются в муниципальную собственность; 4) победитель аукциона компенсирует свои затраты на строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения путём их включения в стоимость продаваемых им земельных участков, созданной и продаваемой им строительной продукции	Вариант 4 – то же, что при вариантах 2 и 3: - предоставляются в аренду (без первоначального выделения ЗУ) в составе предоставленного в аренду ЭПС, обремененного обязательством построить ОСО; - на стадии подготовки победителем аукциона проекта межевания выделяются ЗУ для ОСО; - по завершении строительства в зависимости от условий аукциона ОСО вместе с их земельными участками либо бесплатно передаются в муниципальную собственность, либо остаются в собственности победителя аукциона; - победитель аукциона при распоряжении земельными участками учитывает свои затраты на строительство указанных объектов путём включения их в стоимость продаваемых земельных участков, продаваемой строительной продукции

3. Земельный участок в виде ЭПС – многофункционального жилого комплекса, **в пределах которого:** **- нет необходимости выделять территории общего пользования,** **- должны быть выделены зоны действия публичных сервитутов,** **- должны быть построены объекты социального обслуживания**	
3.1. В каких случаях практикуется градостроительная подготовка	1. Стандарты качества, уровень стоимости для потребителей – применяется при строительстве жилья выше среднего качества, дороже среднего уровня в среднеэтажных и высокоэтажных домах с развитой системой социального обслуживания. 2. Месторасположение - срединные и периферийные части больших городов - территории, свободные от прав третьих лиц. 3. Одновременное наличие следующих условий: 1) свободная от прав третьих лиц территория в муниципальной или государственной собственности; 2) целостный многофункциональный комплекс в пределах ЭПС, где: - нет территорий общего пользования – отделяемых красными линиями земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и не подлежащих приватизации; - имеются зоны действия публичных сервитутов – для проезда, прохода, предоставляемого неограниченному числу лиц; - имеются объекты социального обслуживания, которые входят неотъемлемой частью в состав комплекса и не располагаются на отдельных земельных участках (за возможными исключениями, которые определяются при утверждении проекта планировки до проведения аукциона); 3) ЭПС предоставляется на аукционе в аренду или в собственность с уже установленными в проекте планировки границами зон действия публичных сервитутов либо без таковых (с последующим установлением границ зон действия публичных сервитутов – в случаях, когда возникает такая необходимость)
3.2. Варианты схем градостроительной подготовки и предоставления ЭПС	**Вариант 1 не применяется для данного типа ЭПС по той причине, что строительство объектов социального обслуживания в пределах комплекса обеспечивает не администрация, а победитель аукциона.** **Вариант 2 и 3: Администрация обеспечивает строительство или концессионер строит инженерную инфраструктуру, победитель аукциона строит жилой (многофункциональный) комплекс.** Последовательность действий: 1) подготавливается и утверждается проект планировки ЭПС (по инициативе администрации или по инициативе заявителя, заявителей); 2) проводится аукцион по предоставлению ЭПС в аренду или собственность. 3) победитель аукциона может подготавливать предложения о внесении изменений в ранее утверждённую документацию по планировке ЭПС, в которой уточняются параметры и характеристики планируемого строительства. Администрация утверждает уточненную документацию по планировке ЭПС и устанавливает уточненные границы зон действия публичных сервитутов – при необходимости; 4) в соответствии с утверждённой документацией по планировке ЭПС победитель аукциона (застройщик) подготавливает проектную документацию, получает разрешение(я) на строительство, осуществляет строительство, получает разрешение(я) на ввод объекта(ов) в эксплуатацию, проводит государственный кадастровый учёт построенных объектов, регистрирует права собственности на них; 5) застройщик осуществляет в установленном порядке подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (строительство которых обеспечено администрацией, или которые к тому времени построены концессионером); 6) застройщик распоряжается принадлежащими ему объектами недвижимости путём их продажи, сдачи в аренду. **Вариант 4: победитель аукциона строит и инженерную инфраструктуру вне пределов комплекса - ЭПС, и жилой (многофункциональный) комплекс.** Последовательность действий: 1) подготавливается и утверждается проект планировки ЭПС, проект пакета документов для проведения аукциона (по инициативе администрации или по инициативе заявителя, заявителей); 2) администрация проводит аукцион на предоставление ЭПС в аренду или в собственность;

	3) победитель аукциона: - приобретает посредством процедуры предварительного согласования мест размещения объектов права аренды на земельные участки вне пределов ЭПС для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения; - осуществляет последовательно или параллельно: а) при необходимости - подготовку предложений о внесении изменений в ранее утверждённый проект планировки в части параметров и характеристик проектируемого комплекса (за исключением границ ЭПС), при этом администрация может уточнять границы зон действия публичных сервитутов в соответствии с уточнениями проекта планировки; б) подготовку проектной документации на строительство объектов комплекса, а также сетей и объектов инженерно-технического обеспечения; - получает разрешения на строительство, осуществляет строительство, получает разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, проводит государственный кадастровый учёт построенных объектов, регистрирует права собственности на них; - осуществляет в установленном порядке подключение к сетям инженерно-технического обеспечения; - распоряжается принадлежащими ему объектами недвижимости путём их продажи, сдачи в аренду		
3.3. Особенности оценки с учётом вариантов практикуемых схем градостроительной подготовки и предоставления ЭПС: а) начальной стоимости ЭПС, начальной стоимости права на заключение договора аренды ЭПС; б) арендной платы за использование линейных и нелинейных ЗУ для строительства сетей и объектов инженерного обеспечения	Варианты указаны в соответствии с позицией 3.2. *Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к варианту 1*. Вариант 1 не применяется для данного типа ЭПС по той причине, что строительство объектов социального обслуживания в пределах комплекса обеспечивает не администрация, а победитель аукциона. *Особенности оценки на стадии подготовки аукциона применительно к вариантам 2 и 3*. Оценка начальной стоимости ЗУ–ЭПС или начальной стоимости права на заключение договора аренды ЭПС может определяться как: 1) только затраты на градостроительную подготовку ЗУ–ЭПС (а) – в случаях, когда для обеспечения ЭПС не используется часть имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры, а также часть вместимости существующих объектов социального обслуживания, плюс показатель стоимости, определяемый с учётом места расположения комплекса и аналогов продаж подобных ЭПС в аналогичных случаях (б); 2) показатель стоимости, определяемый с учётом факторов (а) и (б) и показателя, определяемого с учётом того, что для обеспечения ЭПС может использоваться часть имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры (в), а также часть вместимости существующих объектов социального обслуживания (г). Определение размера арендной платы за использование линейных ЗУ для строительства сетей инженерного обеспечения. Может устанавливаться как «символическая величина», приближающаяся к нулю или равная ему. Причины: 1) построенная за счёт средств победителя аукциона инженерно-техническая инфраструктура бесплатно передаётся в собственность муниципалитета; 2) построенная инфраструктура и жилой комплекс повышает стоимость недвижимости и поступления в бюджет от налогов на возросшую в стоимости недвижимость; 3) иная позиция может сдерживать инвестиционную активность и снижать темпы роста поступлений в бюджет в результате удорожания строительства рассматриваемых комплексов.		
3.4. Особенности предоставления на аукционе ЗУ–ЭПС для жилищного строительства, прав аренды ЗУ для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения	*С учётом вариантов подготовки и предоставления ЗУ–ЭПС (см. позицию 3.2)* Варианты 2 и 3: ЭПС предоставляется в собственность или аренду при наличии права у администрации установить границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному числу лиц на стадии:	*С учётом вариантов подготовки и предоставления ЗУ–ЭПС (см. позицию 3.2)* Варианты 2 и 3: на аукционе права аренды ЗУ, расположенных вне пределов ЭПС и предназначенных для сетей и объектов инженерного обеспечения, не предоставляются по причине того, что администрация обеспечивает строительство или концессионер строит	*С учётом вариантов подготовки и предоставления ЗУ–ЭПС (см. позицию 3.2).* Варианты 2 и 3: на аукционе права аренды ЗУ для объектов социального обслуживания не предоставляются по причине того, что такие ЗУ входят (без выделения, за особыми исключениями) в состав ЭПС, который предоставляется победителю аукциона «целиком» на правах собственности или аренды при том, что ЭПС

	а) утверждения проекта планировки ЭПС до проведения аукциона, б) внесения по инициативе администрации или победителя аукциона изменений в ранее утвержденный проект планировки ЭПС.	инженерную инфраструктуру	является неделимым на земельные участки (за исключением случаев, которые должны оговариваться особо в условиях проведения аукциона).
	Вариант 4: ЭПС предоставляется в собственность или аренду при наличии права у администрации установить границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному числу лиц на стадии: а) утверждения проекта планировки ЭПС до проведения аукциона; б) внесения по инициативе администрации, или победителя аукциона изменений в ранее утверждённый проект планировки ЭПС	Вариант 4: победитель аукциона приобретает посредством процедуры предварительного согласования мест размещения объектов права аренды на линейные земельные участки (вне пределов ЭПС) для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения. После строительства победитель аукциона обеспечивает в установленном порядке безвозмездную передачу в муниципальную собственность объектов и сетей инженерно-технического обеспечения	Вариант 4: на аукционе права аренды ЗУ для объектов социального обслуживания не предоставляются по причине того, что такие ЗУ входят (без выделения, за особыми исключениями) в состав ЭПС, который предоставляется «целиком» победителю аукциона на правах собственности или аренды при том, что ЭПС является неделимым на земельные участки (за исключением случаев, которые должны оговариваться особо в условиях проведения аукциона).

3.2. Проект нормативного правового акта органа местного самоуправления о градостроительной подготовке земельных участков (территорий) из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

Проект

Нормативный правовой акт органа местного самоуправления поселения _____
(городского округа _____)
«О градостроительной подготовке земельных участков (территорий) из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства»

1. Настоящий нормативный правовой акт в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации регламентирует действия по градостроительной подготовке земельных участков (территорий) из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях, которая осуществляется для формирования подготовленных земельных участков посредством осуществления землеустроительных работ и последующего проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды сформированных земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством:

а) планировочных работ, результатом которых являются проекты планов земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам (в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства). Указанные работы, выполняемые без подготовки документации по планировки территории, могут осуществляться не позднее 1 января 2010 года, когда по истечении указанного срока согласно пункту 14 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» процедуры предварительного согласования мест размещения объектов не применяются (за исключением указанных работ применительно к земельным участкам, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также к земельным участкам, предоставляемым в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования субъектов Российской Федерации. Применительно к указанным земельным участкам могут выполняться работы как без подготовки документации по планировки территории, так и с подготовкой такой документации);

б) подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются:

- проекты планов земельных участков, подлежащих дальнейшему разделению на несколько земельных участков, являющихся элементами планировочной структуры (кварталами, микрорайонами), границы которых являются красными линиями;

- градостроительные планы земельных участков, не подлежащих дальнейшему разделению, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации

характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких градостроительных планов для подготовки проектной документации.

3. В рамках настоящего нормативного правового акта под градостроительной подготовкой земельных участков понимаются действия определенные подпунктом 1 пункта 2.

4. Градостроительная подготовка земельных участков в случаях, указанных в пункте 1, может осуществляться по инициативе:

- администрации поселения _____ (городского округа _____) (в соответствии с пунктом 5 настоящего нормативного правового акта).

- физических и юридических лиц (в соответствии с пунктом 6 настоящего нормативного правового акта);

5. Градостроительная подготовка земельных участков по инициативе администрации поселения _____ (городского округа _____) осуществляется в порядке реализации следующих организационно-технологических схем:

- схема 1 – обеспечение администрацией подготовки планировочных схем с подготовкой проекта плана земельного участка, предназначенного для предложения на аукционе (в соответствии с пунктом 5.1 настоящего нормативного правового акта);

- схема 2 – обеспечение администрацией подготовки проекта планировки территории с проектом плана земельного участка, предназначенного для предложения на аукционе (в соответствии с пунктом 5.2 настоящего нормативного правового акта);

- схема 3 – проведение администрацией среди претендентов на комплексное освоение соответствующей территории конкурса на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения с последующими действиями в соответствии со схемой 1 или схемой 2 (в соответствии с пунктом 5.2 настоящего нормативного правового акта).

5.1. Обеспечение администрацией подготовки планировочных схем с подготовкой проекта плана земельного участка, предназначенного для предложения на аукционе (организационно-технологическая схема 1).

5.1.1. Организационно-технологическая схема 1 используется в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 настоящего нормативного правового акта при наличии:

1) генерального плана поселения _____ (городского округа _____), но при отсутствии правил землепользования и застройки, когда до предоставления земельного участка в целях его выделения из окружающей территории подготавливается план земельного участка, но не проект планировки;

2) правил землепользования и застройки, когда до предоставления земельного участка в целях его выделения из окружающей территории подготавливается план земельного участка, но не проект планировки.

5.1.2. Глава органа местного самоуправления поселения _____ (городского округа _____) принимает решение о градостроительной подготовке территории в целях выделения земельного участка для его предоставления на аукционе.

5.1.3. В соответствии с решением, указанным в пункте 5.1.2, уполномоченный орган в области градостроительной деятельности поселения _____ (городского округа _____) – управление архитектуры и градостроительства (далее – УАГ), выполняя свои функциональные обязанности, подготавливает планировочные схемы с:

1) проектом плана основного земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, предназначенного для предложения на аукционе;

2) проектом плана линейного земельного участка (проектами планов линейных земельных участков) для строительства сетей инженерного обеспечения;

3) описанием ограничений использования предоставляемого на аукционе основного земельного участка.

5.1.4. Особенности установления ограничений использования предоставляемого на аукционе основного земельного участка определяются:

- наличием генерального плана поселения (городского округа) при отсутствии правил землепользования и застройки (подпункт 5.1.4.1);

- наличием правил землепользования и застройки поселения (городского округа) (подпункт 5.1.4.2).

5.1.4.1. В случае наличия генерального плана поселения (городского округа) при отсутствии правил землепользования и застройки ограничения использования предоставляемого на аукционе основного земельного участка подготавливаются в соответствии с генеральным планом поселения _____ (городского округа _____), с учетом установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации зон с особыми условиями использования территорий (охранными, санитарно-защитными зонами, зонами охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранными зонами, зонами охраны источников питьевого водоснабжения, зонами охраняемых объектов, иными зонами) и включают ограничения использования земельного участка, представляемые в виде:

1) предельных (максимальных и (или) минимальных) параметров планируемого строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания:

а) типов различных объектов жилого назначения _____
и количества площадей применительно к каждому типу _____кв. метров;

б) типов объектов социального обслуживания _____
и количества площадей применительно к каждому типу _____ кв. метров;

в) количества земельных участков, которые должны быть образованы в результате подготовки документации по планировке территории _____;

г) иные показатели и характеристики строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания;

2) предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей планировочной организации и размещения на земельном участке объектов транспортного обслуживания:

а) общая площадь территорий общего пользования, образуемых в соответствии с результатами подготовки документации по планировки территории _____ га (или процент от площади предоставляемого земельного участка);

б) общая площадь земельных участков для размещения объектов транспортного обслуживания (дорог, проездов, автостоянок) _____ га (или процент от площади предоставляемого земельного участка);

в) иные показатели и характеристики строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания;

3) предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей инженерно-технического обеспечения по различным видам обеспечения:

а) холодное и горячее водоснабжение _____;

б) электрообеспечение _____;

в) канализование _____

г) иные _____

4) иных предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей и характеристик планируемого обустройства и развития земельного участка и сопряженных территорий _____.

5.1.4.2. В случае наличия правил землепользования и застройки поселения (городского округа) ограничения использования предоставляемого на аукционе основного земельного участка определяются в соответствии с правилами землепользования и застройки поселения _____ (городского округа _____) и включают ограничения использования земельного участка, представляемые в виде:

1) установленных в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения предоставляемого земельного участка предельных (максимальных и (или) минимальных) параметров планируемого строительства объектов жилого назначения и

социального обслуживания *(примечание: в случае, когда применительно к отдельным территориальным зонам правилами землепользования и застройки еще не установлены предельные параметры, допускается принятие таких параметров при принятии решения об утверждении плана земельного участка, но с учетом градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости)*:

а) суммарного количества площадей жилого назначения и социального обслуживания (различные виды и сочетания которых выбираются арендатором земельного участка самостоятельно в соответствии с градостроительным регламентом) _____кв. метров;

б) количества земельных участков, которые должны быть образованы в результате подготовки документации по планировке территории (в соответствии с предельными размерами земельных участков, определенными градостроительными регламентами для соответствующей территориальной зоны) _____;

г) иные показатели и характеристики строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания, определяемые в соответствии с градостроительным регламентом (в том числе предельная этажность зданий _____, предельный процент застройки земельных участков _____, предельное значение коэффициента строительного использования земельных участков _____);

2) предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей планировочной организации и размещения на земельном участке объектов транспортного обслуживания:

а) общая площадь территорий общего пользования, образуемых в соответствии с результатами подготовки документации по планировки территории _____ га (или процент от площади предоставляемого земельного участка);

б) общая площадь земельных участков для размещения объектов транспортного обслуживания (дорог, проездов, автостоянок) _____ га (или процент от площади предоставляемого земельного участка);

в) иные показатели и характеристики строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания;

3) предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей инженерно-технического обеспечения по различным видам обеспечения:

а) холодное и горячее водоснабжение _____;

б) электрообеспечение _____;

в) канализование _____

г) иные _____

5.1.5. Проект плана основного земельного участка и описание ограничений его использования, а также проект плана линейного земельного участка (проекты планов линейных земельных участков) для размещения сетей инженерного обеспечения утверждаются главой органа местного самоуправления поселения _____ (городского округа _____) в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.1.6. Глава органа местного самоуправления поселения _____ (городского округа _____) принимает решение о:

- проведении землеустроительных работ по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с утвержденным планом земельного участка, а также о проведении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка;

- проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды сформированного земельного участка из земель для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5.1.7. Решением о проведении аукциона определяется уполномоченный орган, ответственный за подготовку документов и за проведению аукциона.

5.1.8. Уполномоченный орган обеспечивает подготовку документов, необходимых для составления извещения о проведении аукциона в соответствии с пунктом 10 статьи 38.1, а также пунктами 3, 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, содержащих в том числе сведения:

- о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

- о предмете аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка;

- о цене выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

- о начальной цене предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

- о размере арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;

- о способах обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

- о максимальных сроках подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- о максимальных сроках выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

- о максимальных сроках осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

5.1.9. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.2. Обеспечение администрацией подготовки проекта планировки территории с проектом плана земельного участка, предназначенного для предложения на аукционе (организационно-технологическая схема 2).

5.2.1. Организационно-технологическая схема 2 используется в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 настоящего нормативного правового акта при наличии:

1) генерального плана, но при отсутствии правил землепользования и застройки поселения, городского округа, когда до предоставления земельного участка в целях его выделения из окружающей территории подготавливается не план земельного участка, но проект планировки территории;

2) правил землепользования и застройки поселения, городского округа, когда до предоставления земельного участка в целях его выделения из окружающей территории подготавливается не план земельного участка, но проект планировки территории.

5.2.2. Глава органа местного самоуправления поселения _____ (городского округа _____) принимает решение о градостроительной подготовке территории в целях выделения земельного участка для его предоставления на аукционе.

5.2.3. В соответствии с решением, указанным в пункте 5.2.2, УАГ, руководствуясь требованиями законодательства обеспечивает размещение муниципального заказа на подготовку документации по планировке территории.

5.2.4. Особенности установления ограничений использования предоставляемого на аукционе основного земельного участка в процессе подготовки документации по планировке территории определяются:

- наличием генерального плана поселения (городского округа) при отсутствии правил землепользования и застройки (подпункт 5.2.4.1);

- наличием правил землепользования и застройки поселения (городского округа) (подпункт 5.2.4.2).

5.2.4.1. В случае наличия генерального плана поселения (городского округа) при отсутствии правил землепользования и застройки ограничения использования предоставляемого на аукционе основного земельного участка подготавливаются в соответствии с генеральным планом поселения _____ (городского округа _____), с учетом установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации зон с особыми условиями использования территорий (охранными, санитарно-защитными зонами, зонами охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранными зонами, зонами охраны источников питьевого водоснабжения, зонами охраняемых объектов, иными зонами) и включают ограничения использования земельного участка, представляемые в виде:

1) предельных (максимальных и (или) минимальных) параметров планируемого строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания:

а) типов различных объектов жилого назначения _____ и количества площадей применительно к каждому типу _____кв. метров;

б) типов объектов социального обслуживания _____ и количества площадей применительно к каждому типу _____ кв. метров;

в) количества земельных участков, которые должны быть образованы в результате подготовки документации по планировке территории _____;

г) иные показатели и характеристики строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания;

2) предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей планировочной организации и размещения на земельном участке объектов транспортного обслуживания:

а) общая площадь территорий общего пользования, образуемых в соответствии с результатами подготовки документации по планировки территории _____ га (или процент от площади предоставляемого земельного участка);

б) общая площадь земельных участков для размещения объектов транспортного обслуживания (дорог, проездов, автостоянок) _____ га (или процент от площади предоставляемого земельного участка);

в) иные показатели и характеристики строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания;

3) предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей инженерно-технического обеспечения по различным видам обеспечения:

а) холодное и горячее водоснабжение _____;

б) электрообеспечение _____;

в) канализование _____

г) иные _____

4) иных предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей и характеристик планируемого обустройства и развития земельного участка и сопряженных территорий _____.

5.2.4.2. В случае наличия правил землепользования и застройки поселения (городского округа) ограничения использования предоставляемого на аукционе основного земельного участка определяются в соответствии с правилами землепользования и застройки поселения _____ (городского округа _____) и включают ограничения использования земельного участка, представляемые в виде:

1) установленных в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения предоставляемого земельного участка предельных (максимальных и (или) минимальных) параметров планируемого строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания *(примечание: в случае, когда применительно к отдельным территориальным зонам правилами землепользования и застройки еще не установлены предельные параметры, допускается принятие таких параметров при принятии решения об*

утверждении плана земельного участка, но с учетом градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости):

а) суммарного количества площадей жилого назначения и социального обслуживания (различные виды и сочетания которых выбираются арендатором земельного участка самостоятельно в соответствии с градостроительным регламентом) _____кв. метров;

б) количества земельных участков, которые должны быть образованы в результате подготовки документации по планировке территории (в соответствии с предельными размерами земельных участков, определенными градостроительными регламентами для соответствующей территориальной зоны) _____;

г) иные показатели и характеристики строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания, определяемые в соответствии с градостроительным регламентом (в том числе предельная этажность зданий _____, предельный процент застройки земельных участков _____, предельное значение коэффициента строительного использования земельных участков _____);

2) предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей планировочной организации и размещения на земельном участке объектов транспортного обслуживания:

а) общая площадь территорий общего пользования, образуемых в соответствии с результатами подготовки документации по планировки территории _____ га (или процент от площади предоставляемого земельного участка);

б) общая площадь земельных участков для размещения объектов транспортного обслуживания (дорог, проездов, автостоянок) _____ га (или процент от площади предоставляемого земельного участка);

в) иные показатели и характеристики строительства объектов жилого назначения и социального обслуживания;

3) предельных (максимальных и (или) минимальных) показателей инженерно-технического обеспечения по различным видам обеспечения:

а) холодное и горячее водоснабжение _____;

б) электрообеспечение _____;

в) канализование _____

г) иные _____

5.2.5. Проект планировки территории, подготовленный для выделения земельного участка – предмета намечаемого аукциона, утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

5.2.6. Дальнейшие действия применительно к подготовленному в градостроительном отношении земельному участку осуществляются в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктами 5.1.6 – 5.1.9 настоящего нормативного правового акта.

5.3. Проведение администрацией среди претендентов на комплексное освоение соответствующей территории конкурса на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения с последующими действиями в соответствии со схемой 1 или схемой 2 (организационно-технологическая схема 3).

5.3.1. Организационно-технологическая схема 3 используется в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 настоящего нормативного правового акта при наличии:

1) генерального плана, но при отсутствии правил землепользования и застройки поселения, городского округа;

2) правил землепользования и застройки поселения, городского округа.

5.3.2. Глава органа местного самоуправления поселения _____ (городского округа _____) принимает решение о проведении среди претендентов на комплексное освоение соответствующей территории конкурса на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения.

5.3.3. В решении о проведении конкурса должны содержаться условия проведения конкурса, согласованные УАГ и содержащие положения, определенные Земельным кодексом Российской Федерации применительно к проведении аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5.3.4. По результатам конкурса глава органа местного самоуправления поселения _____ (городского округа _____) может принять одно из следующих решений:

1) утвердить проект границ основного земельного участка, линейного земельного участка (линейных земельных участков) для размещения сетей инженерного обеспечения, а также ограничения использования основного земельного участка и осуществить действия по подготовке и проведению аукциона в соответствии с законодательством и согласно пунктам 5.1.6 – 5.1.9 настоящего нормативного правового акта;

2) о заключении договора с победителем конкурса на подготовку документации по планировке территории.

5.3.5. В случае принятия и реализации решения о заключении договора с победителем конкурса на подготовку документации по планировке территории, в таком договоре предусматривается положение о том, что затраты на подготовку документации компенсируются разработчику органом местного самоуправления в случае, если разработчик не стал участником аукциона или победителем аукциона.

5.3.6. Особенности установления ограничений использования предоставляемого на аукционе основного земельного участка в процессе подготовки документации по планировке территории определяются в соответствии с пунктами 5.2.4.1 и 5.2.4.2 настоящего нормативного правового акта.

5.3.7. Проект планировки территории, подготовленный для выделения земельного участка – предмета намечаемого аукциона, утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

5.3.8. Дальнейшие действия применительно к подготовленному в градостроительном отношении земельному участку осуществляются в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктами 5.1.6 – 5.1.9 настоящего нормативного правового акта.

6. Градостроительная подготовка земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства может осуществляться по инициативе физических и юридических лиц в порядке, определенном настоящим пунктом.

6.1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующую заявку в УАГ.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации поселения _____ (городского округа _____). В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану поселения _____ (городского округа _____), правилам землепользования и застройки и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

6.2. УАГ регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану поселения _____ (городского округа _____), правилам землепользования и застройки, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявку - по причине ее несоответствия генеральному плану поселения _____ (городского округа _____), правилам землепользования и застройки, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и УАГ, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6.3. Соглашение, указанное в пункте 6.2:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и УАГ.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы поселения _____ (городского округа _____), но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить УАГ:

- схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства перед заявителем УАГ (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны администрации поселения _____ (городского округа _____), а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

6.4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия УАГ направляет заключение главе поселения _____ (городского округа _____).

Глава поселения _____ (городского округа _____) в течение 10 дней со дня поступления от УАГ указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом поселения _____ (городского округа _____), принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

- о назначении уполномоченного органа администрации поселения _____ (городского округа _____) по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

6.5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6.6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

3.3. ПРОЕКТЫ ФОРМ ДОКУМЕНТОВ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА ПО ПРОДАЖЕ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВЫДЕЛЕННОГО В ГРАНИЦАХ ЖИЛОГО КВАРТАЛА, МИКРОРАЙОНА ИЗ СОСТАВА НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬ, ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СОДЕРЖАНИЕ

1. Проект формы извещения о проведении аукциона

2. Проекты форм документов, предоставляемых лицам, заинтересованным в участии в аукционе

2.1. Проект формы заявки на участие в аукционе (для юридических лиц)

2.2. Проект формы анкеты заявителя на участие в аукционе

2.3. Проект формы договора о задатке

2.4. Проект формы договора аренды (с проектами форм приложений к договору) земельного участка, предоставляемого участникам аукциона в составе пакета документов для проведения аукционов по предоставлению прав на земельный участок в границах вновь образуемого квартала, микрорайона, подлежащего комплексному освоению в целях жилищного строительства

1. **ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ**

_____ (наименование организации), именуемое в дальнейшем «Организатор аукциона» сообщает о проведении аукциона открытого по составу участников и по форме подачи заявок (далее - аукцион) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выделенного в границах вновь образуемого квартала, микрорайона из состава земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

1. Наименование органа государственной власти _____ области, _____ органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения: _____
_____

2. Аукцион проводится по адресу: _____, «___» _____ 200_ года, в _____ часов по местному времени.

3. Аукцион проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик предмета аукциона, начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона. "Шаг аукциона" устанавливается в размере от _____ до _____ процентов от начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка и не изменяется в течение всего аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка и каждой очередной цены права на заключение договора аренды земельного участка в случае, если готовы приобрести право на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с этой ценой;

г) каждую последующую цену права на заключение договора аренды земельного участка аукционист назначает путем увеличения текущей цены на "шаг аукциона". После объявления очередной цены права на заключение договора аренды земельного участка аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с "шагом аукциона";

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить право на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену 3 раза. Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды земельного участка, называет цену права на заключение договора аренды земельного участка и номер билета победителя аукциона.

Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене продажи права на заключение договора аренды земельного участка. Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка. Протокол о результатах аукциона является основанием для заключения с победителем торгов договора продажи права на заключение договора аренды земельного участка.

Договор подлежит заключению в течение 5 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

Внесенный победителем аукциона задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого права на заключение договора аренды земельного участка.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона

составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

В протоколе указываются:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере.

2) победитель аукциона;

3) цена права на заключение договора аренды земельного участка.

Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

4. Предмет аукциона, в том числе местоположение, площадь, границы, обременения и ограничения в использовании земельного участка, кадастровый номер земельного участка _____.

5. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства установлена на основании отчета об оценке) _____.

6. Размер арендной платы за земельный участок, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения _____.

7. Способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем _____.

8. Максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в целях жилищного строительства _____.

9. Максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность и условия такой передачи _____.

10. Максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка _____.

11. Иные требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства _____.

Заявитель должен представить предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки (при их наличии) и нормативами градостроительного проектирования (при их наличии) в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе. Предложения представляются одновременно с подачей заявки на участие в аукционе.

12. «Шаг аукциона» устанавливается в размере от ____ до ____ процентов от начальной цены предмета аукциона.

13. Форма заявки на участие в аукционе, порядок приема, адрес приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Заявитель в установленном порядке подает Организатору аукциона заявку на участие в аукционе по установленной форме, с приложением документов, указанных в перечне документов для участия в аукционе.

Заявки подаются в двух экземплярах по каждому лоту отдельно.

Заявки, поступившие по истечения срока их подачи, возвращаются претенденту или его уполномоченному представителю под расписку вместе документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа.

Заявка считается принятой организатором аукциона, если ей присвоен регистрационный номер, о чем на заявке делается соответствующая отметка.

Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

Адрес приема заявок на участие в аукционе: _____.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе: «___» _____ 200_ года;

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: «___» _____ 200_ года.

Время приема заявок: рабочие дни с 10.00 до 16.00 часов по местному времени.

14. Размер задатка, порядок его внесения участниками аукциона и порядок возврата задатка, реквизиты счета для перечисления задатка.

Для участия в аукционе претендент вносит задаток размере __ _____ (вариант: «в размере _____ процентов начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка»).

Основанием для внесения задатка является договор о задатке, заключенный между Организатором аукциона и претендентом на участие в аукционе. Заключение договора о задатке осуществляется по месту приема заявок.

Задаток перечисляется на расчетный счет Организатора аукциона по реквизитам, указанным в информационном извещении.

В платежном поручении в разделе «Назначение платежа» заявитель должен указать дату проведения аукциона, дату и номер договора о задатке.

Организатор аукциона обязан в течение 3 (трех) дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возвратить задатки участникам аукциона, участвовавшим, но не победившим в нем.

В случае признания аукциона несостоявшимся Организатор аукциона обязан в течение 3 (трех) дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возвратить внесенные участниками несостоявшегося аукциона задатки.

15. Существенные условия договора:

- срок аренды _____
- иные существенные условия договора _____
_____

2. Проекты форм документов, предоставляемых лицам, заинтересованным в участии в аукционе

2.1. ПРОЕКТ ФОРМЫ ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

(для юридических лиц)

На бланке организации

исх. ___
от « »_____200__г.

Организатору аукциона:

ЗАЯВКА
на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Изучив документацию об организации и проведении аукциона по _____ _____ а также применимые к данному аукциону законодательство и нормативные правовые акты_____

(наименование юридического лица, ФИО физического лица)

в лице, _____

(наименование должности руководителя и его Ф.И.О.)

сообщает о согласии участвовать в аукционе на условиях, установленных в указанных выше документах.

2. В случае, если наши предложения будут признаны лучшими, мы берем на себя обязательства подписать договор аренды земельного участка.

3. Сообщаем, что для оперативного уведомления нашей организации по вопросам организационного характера и взаимодействия с Организатором аукциона нами уполномочен _____

(ФИО уполномоченного лица, № и дата доверенности)

Все сведения о проведении аукциона просим сообщить уполномоченному лицу.

4. Местонахождение юридического лица _____
телефон _____, факс _____
банковские реквизиты_____
_____

5. Корреспонденцию в наш адрес просим направлять по адресу: _____ _____

6. Реквизиты счета для возврата задатка _____
_____

Подпись руководителя
Подпись главного бухгалтера
М.П.

2.2. Проект формы анкеты заявителя на участие в аукционе

1. Наименование организации, претендующей на участие в аукционе:
_____
_____

2. Реквизиты организации: адрес, телефон, телефакс, электронная почта:
_____
_____

3. Банковские реквизиты организации (номер расчетного счета, название банка, БИК, ИНН и др.):
_____
_____

4. Профиль деятельности организации:
_____
_____

5. Дата, место и орган регистрации:
_____
_____

6. Организационно-правовая форма:
_____
_____

7. Головная организация (при ее наличии), сведения о дате создания, месте регистрации, руководитель, адрес, телефон,
_____
_____

8. Уставный капитал:
_____
_____

9. Сведения об учредителях:
_____
_____

10. Сведения о руководителях (Ф.И.О. основных руководителей и руководителей подразделений)
_____
_____

11. Краткая справка о деятельности организации:
_____
_____

в
ИМНС_____
_____

ИНН
_____
_____

Подпись руководителя организации

Подпись главного бухгалтера
М.П.

2.3. Проект формы договора о задатке № _____

«___» _____ 200_ г.

_____, в лице руководителя _____, действующего на основании Положения, утвержденного _____ от _____ 200___ года № _____, именуемое в дальнейшем **Организатор аукциона**, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем **Заявитель**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с информационным сообщением о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровым номером _____, который состоится «___» _____ 200_г. **Заявитель** вносит, а **Организатор аукциона** принимает задаток на участие в аукционе.

1.2. Размер задатка составляет _____ (_____) рублей (НДС не облагается).

2. Порядок расчетов

2.1. **Заявитель** перечисляет на расчетный счет **Организатора аукциона** всю сумму задатка, указанную в п.1.2. настоящего Договора и, одновременно с подачей заявки на участие в аукционе, предъявляет оригинал и копию платежного поручения с отметкой банка о его исполнении.

Задаток должен поступить не позднее окончания срока приема заявок на участие в аукционе и считается внесенным с момента его зачисления на счет **Организатора аукциона.**

2.2. **Заявитель** в платежном поручении в разделе «Назначение платежа» должен указать дату проведения аукциона, дату и номер настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **Заявитель** перечисляет, а **Организатор аукциона** принимает задаток за участие в аукционе согласно условиям настоящего договора.

3.2. **Организатор аукциона** возвращает задаток на расчетный счет **Заявителя**, указанный в Договоре, в случае если:

3.2.1. **Заявитель** не будет признан победителем аукциона.

Задаток возвращается в течение 3 (трех) дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

3.2.2. Аукцион признан не состоявшимся.

Задаток возвращается в течение 3 (трех) дней после подписания протокола о признании аукциона несостоявшимися.

3.2.3. **Заявителем** отозвана принятая **Организатором аукциона** заявка до дня окончания срока приема заявок. Дата окончания срока приема заявок – «___» _____ 200_ г.

Задаток возвращается в течение 3 (трех) дней со дня регистрации отзыва заявки **Организатором аукциона**.

В случае отзыва заявки **Заявителем** позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

3.3. **Организатор аукциона** обязан вернуть внесенный задаток **Заявителю**, не допущенному к участию в аукционе, в течение 3 (трех) дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

3.4. В случае объявления Участника аукциона победителем аукциона, сумма внесенного им задатка после заключения договора продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, засчитывается в счет оплаты приобретаемого права и подлежит перечислению по реквизитам, указанным в вышеуказанном договоре.

3.5. **Организатор аукциона** не возвращает задаток в случае отказа участника аукциона, признанного победителем аукциона, от заключения договора продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, или в случае неподписания им указанного договора в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания и действует до «___» _____ 200_ г.

4.2. Отношения между Сторонами по настоящему договору прекращаются по исполнении ими всех условий настоящего договора и проведении полного взаиморасчета.

5. Разрешение споров

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться решать путем переговоров.

При недостижении соглашения спорные вопросы разрешаются в судебном порядке.

5.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7. Адреса, банковские реквизиты Сторон

Организатор аукциона:

Заявитель:

_____
_____
_____
_____
_____

Подписи Сторон

Руководитель _____

_____

_____

_____ _____ (_____)

М.П. М.П.

2.4. Проект формы договора аренды (с проектами форм приложений к договору) земельного участка, предоставляемого участникам аукциона в составе пакета документов для проведения аукционов по предоставлению прав на земельный участок в границах вновь образуемого квартала, микрорайона, подлежащего комплексному освоению в целях жилищного строительства

ПРОЕКТ

ДОГОВОР N _____
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ДЛЯ ЕГО КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. _____ "_____"_____г.

Администрация _____, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, победитель аукциона по предоставлению на правах аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (состоявшегося _____ _____ года), именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. На основании решения главы городского округа (поселения) _____от "____" _____ N ____ (принятого на основании протокола о результатах аукциона № _____ от _____ года) Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды сроком на _____ лет земельный участок:

1) свободный от прав третьих лиц;

2) выделенный из состава государственных (муниципальных) земель посредством проекта планировки территории, утвержденного решением главы городского округа (поселения) _____ № _____ от «____» _____ года, содержащего положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории (далее - положения о характеристиках планируемого развития территории, содержащиеся в приложении 1 к настоящему договору);

3) с кадастровым номером _____ , границами (являющимися красными линиями, определенными проектом планировки, утвержденного решением главы городского округа (поселения) _____ № _____ от «____» _____ года) и координатами поворотных точек, отображенными на кадастровом плане земельного участка (приложение 2 к настоящему договору);

4) площадью ____ га (_____ кв. м);

5) расположенный на землях поселений – в пределах черты населенного пункта _____;

6) расположенный в пределах территориальной зоны _____, отображенной на карте градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки, утвержденных нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа (поселения) _____от "____" _____ N ____, с режимом разрешенного использования, определяемым градостроительным регламентом указанной территориальной зоны *(данная позиция заполняется в случае наличия правил землепользования и застройки);*

7) применительно к которому не установлены ограничения использования в силу расположения земельного участка вне границ зон с особыми условиями использования территорий - охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.2. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации:

- земельный участок, являющийся предметом настоящего договора, обременен обязательствами, указанными в пункте 2.1 настоящего договора.

- обременения являющегося предметом настоящего договора земельного участка переходят к его новому правообладателю (новым правообладателям).

1.3. Земельный участок предоставляется для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. Обязанности и права Арендатора

2.1. Арендатор обязан в сроки, определенные планом-графиком выполнения работ (приложение 3):

1) с учетом положений о характеристиках планируемого развития территории (приложение 1) и в порядке, определенном градостроительным законодательством, подготовить, представить на согласование и утверждение документацию по планировке территории в границах земельного участка, являющегося предметом настоящего договора;

2) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории за свой счет обеспечить проведение землеустроительных работ по выносу на местность границ:

а) территорий общего пользования - определенных красными линиями территорий, которыми беспрепятственно будет пользоваться неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

б) определенных красными линиями земельных участков, на которых будут построены линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, и другие подобные сооружения – сети инженерно-технического обеспечения;

в) зон действия публичных сервитутов – в случае, когда документацией по планировке территории будет определена необходимость их установления;

г) земельных участков, применительно к которым в составе документации по планировке территории утверждены градостроительные планы земельных участков как основание для подготовки проектной документации для строительства в их пределах объектов капитального строительства;

3) за свой счет обеспечить проведение государственного кадастрового учета земельных участков, сформированных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

4) по своему выбору осуществить одно из следующих действий:

4.1) обеспечить внесение изменений в настоящий договор аренды земельного участка, обусловленные разделением земельного участка – предмета настоящего договора на несколько земельных участков, включая: а) земельные участки, на которых будет производиться строительство объектов жилого и нежилого назначения, применительно к которым Арендатор намерен продолжить свои права аренды; б) земельные участки в составе территорий общего пользования, в отношении которых прекращаются права аренды Арендатора;

4.2) обеспечить внесение изменений в настоящий договор аренды земельного участка, обусловленные разделением земельного участка – предмета настоящего договора на несколько земельных участков, включая: а) земельные участки, на которых будет производиться строительство объектов жилого назначения, применительно к которым Арендатор намерен прекратить арендные отношения и выкупить земельные участки в собственность в соответствии с ценой выкупа земельных участков, зафиксированной в извещении о проведении аукциона, рассчитанной применительно к единице площади и равной _____ рублей за один квадратный метр земельного участка – предмета настоящего Договора; б) земельные участки,

арендуемые Арендатором вплоть до завершения строительства объектов и сетей инженерно-технической инфраструктуры, а также объектов социальной инфраструктуры, безвозмездно передаваемые Арендатором в муниципальную собственность по завершении строительства указанных объектов и сетей; в) земельные участки в составе территорий общего пользования, в отношении которых прекращаются права аренды Арендатора;

5) в соответствии с градостроительными планами земельных участков (утвержденными в составе документации по планировке территории) обеспечить подготовку проектной документации на строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, жилых домов, объектов социальной инфраструктуры, обеспечить проведение государственной экспертизы проектной документации и получение разрешений на строительство;

6) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и проектной документацией, подготовленной применительно к отдельным объектам, размещаемым на земельных участках, образованных путем разделения исходного земельного участка (предмета настоящего Договора), обеспечить строительство и получение разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

7) обеспечить проведение государственного кадастрового учета построенных и введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства;

8) обеспечить государственную регистрацию прав собственности на объекты капитального строительства жилого назначения, а также на объекты социальной инфраструктуры (в случаях, когда условиями аукциона не была предусмотрена безвозмездная передача в муниципальную собственность объектов социального обслуживания);

9) безвозмездно передать в муниципальную собственность введенные в эксплуатацию: а) сети и объекты инженерно-технического обеспечения; б) объекты социальной инфраструктуры (в случаях, если условиями проведения аукциона и (или) условиями настоящего договора определена передача соответствующих объектов социальной инфраструктуры в муниципальную собственность);

10) совместно с Арендодателем обеспечить действия по прекращению договоров аренды земельных участков, на которых располагаются переданные в муниципальную собственность объекты капитального строительства (включая сети и объекты инженерно-технического обеспечения), а также по прекращению договоров аренды земельных участков в составе территорий общего пользования, границы которых выделены красными линиями, утвержденными в составе документации по планировке территории.

2.2. Арендатор обязан также:

- в соответствии с условиями настоящего договора своевременно вносить арендную плату;

- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки, а также к загрязнению территории города во время производства строительных работ;

- обеспечивать Арендодателю, органам контроля и надзора свободный доступ на земельный участок;

- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов, не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- в случае изменения адреса или иных реквизитов, а также в случае принятия решения о прекращении деятельности Арендатора в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;

- не нарушать права других правообладателей недвижимости;

- направлять Арендодателю в течение 30 календарных дней с момента внесения арендной платы платежные документы с отметками банка.

2.3. Арендатор имеет право:

1) при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет - в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе права и

обязанности, указанные в пунктах 4 и 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации[4], без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий настоящего договора без согласия Арендатора и ограничение установленных настоящим договором прав Арендатора не допускаются. Досрочное расторжение настоящего договора, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию Арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении настоящего договора Арендатором;

2) по согласованию с Арендодателем заключать дополнительные соглашения к настоящему договору, необходимость которых возникает в процессе выполнения обязательств Арендатора и которые не нарушают существенных условий настоящего договора;

3) по своему выбору осуществить одно из действий, определенных подпунктом 4.1 пункта 2.1, либо подпунктом 4.2 пункта 2.1 настоящего договора;

4) до истечения срока действия настоящего договора (но не менее чем за шестьдесят календарных дней) направить уведомление Арендодателю о намерении досрочно расторгнуть настоящий договор с мотивированным обоснованием необходимости осуществить указанное намерение.

3. Обязанности и права Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

1) передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи (приложение 4) в течение _____ дней с момента подписания настоящего договора в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора, пригодном для использования в соответствии с его разрешенным использованием;

2) в срок до _____ передать Арендатору следующие документы:

- ведомость оценки строений, помещений и сооружений, расположенных на земельном участке (при их наличии);

- иные документы, касающиеся комплексного освоения земельного участка и необходимые для выполнения обязанностей Арендатора;

3) в сроки и в порядке определенном законодательством о градостроительной деятельности утвердить представленную Арендатором документацию по планировке территории в границах земельного участка, являющегося предметом настоящего договора – в случае соответствия такой документации условиям настоящего договора и требованиям законодательства;

4) способствовать выполнению Арендатором обязательств, предусмотренных подпунктами 2-4 пункта 2.1 настоящего договора;

5) обеспечить выдачу Арендатору разрешений на строительство – в случае соответствия представленной им проектной документации требованиям законодательства;

6) принять в муниципальную собственность построенные Арендатором и введенные в эксплуатацию: а) сети и объекты инженерно-технического обеспечения; б) объекты социальной инфраструктуры (в случаях, если условиями проведения аукциона и (или) условиями настоящего договора определена передача соответствующих объектов социальной инфраструктуры в муниципальную собственность);

7) совместно с Арендатором обеспечить действия по прекращению договоров аренды земельных участков, на которых располагаются переданные в муниципальную собственность объекты капитального строительства (включая сети и объекты инженерно-технического обеспечения), а также по прекращению договоров аренды земельных участков в составе

[4] Пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации: «5. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется».

территорий общего пользования, границы которых выделены красными линиями, утвержденными в составе документации по планировке территории;

8) Письменно уведомлять Арендатора об изменении счетов для перечисления арендной платы. Производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора;

9) выполнять в полном объеме все иные условия настоящего Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

1) осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором;

2) по согласованию с Арендатором заключать дополнительные соглашения к настоящему договору, необходимость которых возникает в процессе выполнения обязательств Арендатора и которые не нарушают существенных условий настоящего договора;

3) требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа (ст. 619 ГК РФ), нарушении иных условий настоящего Договора, предусмотренных пунктом 2.1 настоящего Договора;

4) на беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора;

5) на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4. Срок действия договора

4.1. Срок аренды земельного участка устанавливается:

с «___» _____ 200_ г по «___» _____ 20__ г.

4.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по _____ области и действует до окончания срока аренды земельного участка, указанного в пункте 4.1. Договора или его досрочного расторжения на основании действующего законодательства или условий настоящего Договора.

4.3. Земельный участок передается Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение 4).

5. Размер и условия внесения арендной платы

5.1. В течение всего срока аренды земельного участка Арендатор уплачивает арендную плату за земельный участок. Расчеты по Договору производятся в рублях.

5.2. Арендная плата исчисляется с момента подписания акта приема-передачи земельного участка.

Ставка арендной платы составляет _____ руб. за _____ на 200_ год.

5.3. Размер арендной платы составляет _____

(_____) рублей в _____

(сумма прописью) (в год, квартал.

5.4. Арендная плата перечисляется Арендатором в следующем порядке _____

_____

(сроки внесения арендной платы)

путем перечисления денежных средств на счет _____

_____

5.5. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п. 5.4. Договора.

5.6. Контроль за перечислением арендной платы осуществляет _____.

5.7. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в год (ст. 614 ГК РФ) при изменении базовой ставки арендной платы. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к настоящему Договору.

5.8. За каждый день задержки внесения арендной платы, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 процента в день от величины недоимки арендной платы за расчетный период.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения обязанностей, указанных в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в случае ненадлежащего их исполнения с Арендатора взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы за каждый день просрочки (ст. 30.2 ЗК РФ).

5.3. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку из расчета _____ % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.»

5.4. Неустойка, установленная пунктами 5.2, 5.3 настоящего Договора. перечисляется в порядке, предусмотренном для перечисления арендной платы.

5.5. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения нарушений.

6. Дополнительные условия договора

6.1. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае смерти Арендатора - физического лица и ликвидации Арендатора - юридического лица.

6.2. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе одной из сторон, а также в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения арендатором своих обязательств, ликвидация Улучшений, произведенных на данном земельном участке, осуществляется за счет Арендатора, либо Арендатор передает Улучшения в муниципальную собственность.

7. Особые обстоятельства

7.1. Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы (форс - мажор), и такие как пожар, военные действия и т.п., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

7.2. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно, не позднее 20 дней после наступления случая форс - мажора, пожара, военных действий и т.п. письменно известить об этом другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным государственным органом.

Несвоевременное извещение о наступлении форс - мажора, пожара, военных действий и т.п. лишает соответствующую сторону права ссылаться в дальнейшем на указанные выше обстоятельства.

7.3. При продолжительности особых обстоятельств, делающих невозможным выполнение условий настоящего договора, свыше 6 (шести) месяцев, каждая из сторон вправе прекратить действие договора немедленно после письменного уведомления другой стороны.

8. Рассмотрение споров

8.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Изменение, расторжение и прекращение договора

9.1. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании его срока.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в следующих случаях, если Арендатор:

9.2.1. Использует земельный участок не по целевому назначению или способами, приводящими к его порче.

9.2.2. Не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

9.2.3. Нарушает условия аренды земельного участка, установленные настоящим Договором.

9.3. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор обязан возвратить земельный участок Арендодателю в надлежащем экологическом, санитарном состоянии. Качество земельного участка должно быть не хуже первоначального.

9.4. Действие настоящего Договора может быть досрочно прекращено Арендодателем в случае изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом порядок компенсации Арендатору собственных затрат, упущенной выгоды определяется в соответствии с законодательством, действующим на момент изъятия.

10. Вступление договора в силу

10.1. Договор вступает в силу с момента его регистрации в _____, если иное не предусмотрено законодательством.

10.2. Договор составлен на 4 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих юридическую силу оригинала. Подписанные тексты договора и приложений к нему хранятся по одному экземпляру у Арендодателя, Арендатора и в _____- областном государственном учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним "_____ областная регистрационная палата". Копия договора передается в _____.

11. Приложения

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории в пределах земельного участка – предмета Договора (извлечения из проекта планировки территории, утвержденного решением главы городского округа (поселения) _____ № _____ от «____» _____ года, посредством которого из состава государственных, муниципальных земель выделен земельный участок для комплексного освоения в целях жилищного строительства).

2. Кадастровая карта (план) земельного участка – предмета Договора.

3. План-график выполнения Арендатором работ по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства.

4. Акт приема-передачи земельного участка.

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель Арендатор
Администрация города _____ _____
Департамент имущественных отношений _____
_____ юридический адрес:_____
тел. _____ почтовый адрес:_____

тел.:_____
Р/с _____
в банке:_____
К/с_____
БИК_____
ИНН _____

Все извещения, повестки и сообщения, направленные по указанному в настоящем пункте почтовому адресу Арендатора, считаются законно врученными, ему известными.

За Арендодателя За Арендатора

_____ _____

Дата _____ М.П. Дата_____ М.П.

Договор зарегистрирован в _____ областной регистрационной палате.

Регистрационная запись N _____ от "____"_____ 200____ г. _____ (подпись регистратора).

Дата присвоения кадастрового номера от "___"_____ 200____ г. N _____.

Проект

Приложение 1
к договору № ____ от _____200___года
аренды земельного участка
для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства

Положения о характеристиках планируемого развития территории в пределах земельного участка – предмета Договора

(извлечения из проекта планировки территории, утвержденного решением главы городского округа (поселения) _____ № _____ от «____» _____ года, посредством которого из состава государственных, муниципальных земель выделен земельный участок для комплексного освоения в целях жилищного строительства)

Общие положения:

- площадь земельного участка вновь образуемого жилого квартала, микрорайона _____ га;
- наименование территориальной зоны расположения земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки (*при их наличии*) _____ , ссылка на статью правил, описывающую градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны;
- тип и предельная этажность жилой застройки – в случае отсутствия правил землепользования и застройки.

При подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории – *нужное подчеркнуть*) арендатор земельного участка соблюдает градостроительный регламент территориальной зоны расположения земельного участка и следующие предельные значения:

1. Максимальное значение показателя плотности застройки всех видов в пределах земельного участка – вновь образуемого жилого квартала, микрорайона _____ кв.м на 1 га территории

2. Минимальная доля территорий общего пользования в отношении к площади земельного участка - вновь образуемого жилого квартала, микрорайона (включая площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) _____ %

3. Минимальные показатели по объектам социального обслуживания *(в случае, когда необходимость строительства таких объектов определена проектом планировки территории, на основании которого выделен земельный участок – предмет договора аренды)*:

- количество мест в детских садах _____ мест,
- количество мест в общеобразовательных школах _____ мест,
- поликлиники, количество посещений в день _____
- иные объекты социального обслуживания _____

4. Минимальные показатели обеспечения инженерно-техническими ресурсами земельного участка - вновь образуемого жилого квартала, микрорайона *(указываются путем фиксации показателей, утвержденных в составе проекта планировки, на основании которого выделен земельный участок – предмет договора аренды)*:

- электроснабжение _____
- водопровод _____
- канализация _____
- газоснабжение _____

- теплоснабжение _____

Проект

Приложение 2
к договору № ____ от _____200___года
аренды земельного участка
для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства

Кадастровая карта (план) земельного участка,
предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Проект

Приложение 3
к договору № ____ от _____200___года
аренды земельного участка
для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства

План-график
выполнения Арендатором работ по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства

1. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства составляет _____ месяцев.

2. Максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, составляет _____ месяцев.

3. Максимальный срок осуществления жилищного строительства и иного строительства в пределах земельного участка предмета Договора составляет _____ месяцев.

Виды работ в соответствии с пунктом 2.1 Договора аренды земельного участка	Сроки завершения соответствующих работ *(вариант заполнения позиции)*	Примечание
1. С учетом положений о характеристиках планируемого развития территории (приложение 1 к Договору) и в порядке, определенном градостроительным законодательством, Арендатор подготавливает, представляет на согласование и утверждение документацию по планировке территории в границах земельного участка – вновь образуемого жилого квартала, микрорайона	3 месяца со дня заключения договора аренды земельного участка	
2. В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории Арендатор за свой счет обеспечивает проведение землеустроительных работ по выносу на местность границ:	1 месяц со дня утверждения документации по планировке территории применительно к земельному участку - вновь образуемому жилому кварталу, микрорайону	
а) территорий общего пользования - определенных красными линиями территорий, которыми беспрепятственно будет пользоваться неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);		
б) определенных красными линиями земельных участков, на которых будут построены линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, и другие подобные сооружения – сети инженерно-технического обеспечения;		
в) зон действия публичных сервитутов – в случае, когда документацией по планировке территории будет определена необходимость их установления;		
г) земельных участков, применительно к которым в		

составе документации по планировке территории утверждены градостроительные планы земельных участков как основание для подготовки проектной документации для строительства в их пределах объектов капитального строительства		
3. Арендатор за свой счет обеспечивает проведение государственного кадастрового учета земельных участков, сформированных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории	0,5 месяца по завершении действий по выносу на местность границ сформированных земельных участков	
4. Арендатор по своему выбору осуществляет одно из следующих действий:		
1) обеспечивает внесение изменений в договор аренды земельного участка, обусловленные разделением земельного участка – предмета договора на несколько земельных участков, включая: а) земельные участки, на которых будет производиться строительство объектов жилого и нежилого назначения, применительно к которым Арендатор намерен продолжить свои права аренды; б) земельные участки в составе территорий общего пользования, в отношении которых прекращаются права аренды Арендатора	1 месяц со дня завершения государственного кадастрового учета земельных участков	Внесение изменений в договор аренды земельного участка осуществляется совместно Арендатором и Арендодателем
2) обеспечивает внесение изменений в договор аренды земельного участка, обусловленные разделением земельного участка – предмета договора на несколько земельных участков, включая: а) земельные участки, на которых будет производиться строительство объектов жилого назначения, применительно к которым Арендатор намерен прекратить арендные отношения и выкупить земельные участки в собственность в соответствии с ценой выкупа земельных участков, зафиксированной в извещении о проведении аукциона и рассчитанной применительно к единице площади (приложение 4 к договору); б) земельные участки, арендуемые Арендатором вплоть до завершения строительства объектов и сетей инженерно-технической инфраструктуры, а также объектов социальной инфраструктуры, безвозмездно передаваемые Арендатором в муниципальную собственность по завершении строительства указанных объектов и сетей; в) земельные участки в составе территорий общего пользования, в отношении которых прекращаются права аренды Арендатора	2 месяца со дня завершения государственного кадастрового учета земельных участков	Внесение изменений в договор аренды земельного участка осуществляется совместно Арендатором и Арендодателем
5. В соответствии с градостроительными планами земельных участков (утвержденными в составе документации по планировке территории) обеспечить подготовку проектной документации на строительство:		

а) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, б) жилых домов, в) объектов социальной инфраструктуры. Обеспечить проведение государственной экспертизы проектной документации и получение разрешений на строительство	9 месяцев со дня завершения действий, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 4 настоящего плана-графика	
6. Арендатор в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и проектной документацией, подготовленной применительно к отдельным объектам, размещаемым на земельных участках, образованных путем разделения исходного земельного участка (предмета Договора), обеспечить строительство и получение разрешений на ввод объектов в эксплуатацию	18 месяцев со дня завершения действий, указанных в пункте 5 настоящего плана-графика	
7. Арендатор обеспечивает проведение государственного кадастрового учета построенных и введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства	2 месяца со дня завершения действий, указанных в пункте 6 настоящего плана-графика	
8. Арендатор обеспечивает государственную регистрацию прав собственности на объекты капитального строительства жилого назначения, а также на объекты социальной инфраструктуры (в случаях, когда условиями аукциона не была предусмотрена безвозмездная передача в муниципальную собственность объектов социального обслуживания)	2 месяца со дня завершения действий, указанных в пункте 6 настоящего плана-графика	
9. Арендатор безвозмездно передает в муниципальную собственность введенные в эксплуатацию: а) сети и объекты инженерно-технического обеспечения; б) объекты социальной инфраструктуры (в случаях, если условиями проведения аукциона и (или) условиями настоящего договора определена передача соответствующих объектов социальной инфраструктуры в муниципальную собственность)	2 месяца со дня завершения действий, указанных в пункте 6 настоящего плана-графика	
10. Арендатор совместно с Арендодателем обеспечивает действия по прекращению договоров аренды земельных участков, на которых располагаются переданные в муниципальную собственность объекты капитального строительства (включая сети и объекты инженерно-технического обеспечения), а также по прекращению договоров аренды земельных участков в составе территорий общего пользования, границы которых выделены красными линиями, утвержденными в составе документации по планировке территории.	2 месяца со дня завершения действий, указанных в пункте 6 настоящего плана-графика	

Общая продолжительность выполнения работ составляет _____ месяцев.

Проект

Приложение 4
к договору № ____ от _____200___года
аренды земельного участка
для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства

А К Т
приема-передачи земельного участка, находящегося в государственной собственности

«____» _____200_ г.

_____
(наименование органа, уполномоченного на управление и распоряжение земельными участками)
в лице_____,
действующего на основании _____
утвержденного_____,
с одной стороны, и _____
(наименование Арендатора)
в лице _____,
действующего на основании _____,
утвержденного_____,
с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства _____
(наименование органа, уполномоченного на управление и распоряжение земельными участками)
в лице_____
передает в аренду, а _____
(наименование Арендатора)
принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером _____ общей площадью _____,
в границах, обозначенных в кадастровой карте (плане), прилагаемой к Договору аренды земельного участка (приложение 2).

Характеристика передаваемого земельного участка:
Местоположение _____
_____
Категория земель _____

Разрешенное использование _____
_____
Обременения и ограничения в использовании земельного участка _____
_____
_____

2. _____
(наименование Арендатора)

обязуется использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием, соблюдать земельное, градостроительное и природоохранное законодательство.

3. Приемкой по настоящему Акту земельного участка Арендатор подтверждает, что земельный участок передается в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды, пригодном для использования в соответствии с его разрешенным использованием.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр – Управлению Федеральной регистрационной службы по _____ области.

Передал: **Принял:**