



КЪЭБЭРДЕЙ-БАЛЪКЪЭР РЕСПУБЛИКЭМ ЩЫЩ НАЛШЫК КЪАЛЭ ОКРУГЫМ И ЩЫППЭ АДМИНИСТРАЦЭ
КЪАБАРТЫ-МАЛКЪАР РЕСПУБЛИКАНЫ НАЛЬЧИК ШАХАР ОКРУГУНУ ЖЕР-ЖЕРЛИ АДМИНИСТРАЦИЯСЫ
МЕСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НАЛЬЧИК КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

УНАФЭ №198

БЕГИМ №198

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №198

« 8 » февраля 2018 г.

**Об утверждении Порядка предоставления земельных участков
для комплексного освоения территории в городском округе Нальчик**

В соответствии с Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 года №136-ФЗ, Положением о подготовке, организации и проведении аукционов по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков на территории городского округа Нальчик, утвержденным решением Совета местного самоуправления городского округа Нальчик от 15 декабря 2015 года №367, Местная администрация городского округа Нальчик **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления земельных участков для комплексного освоения территории в городском округе Нальчик.
2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Нальчик» и разместить на официальном сайте Местной администрации городского округа Нальчик.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы местной администрации городского округа Нальчик - руководителя Департамента финансов А.А. Ликсутина.

Глава местной администрации
городского округа Нальчик

А. Алакаев

Утвержден
постановлением Местной администрации
городского округа Нальчик
от « 8 » февраля 2018 г. №198

ПОРЯДОК

предоставления земельных участков для комплексного освоения
территории в городском округе Нальчик

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в целях осуществления функций по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Нальчик, и земельных участков, права на которые не разграничены, расположенных на территории городского округа Нальчик (далее - земельные участки) для комплексного освоения территории в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ;
- Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ);
- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
- Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Уставом городского округа Нальчик;
- Положением о подготовке, организации и проведении аукционов по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков на территории городского округа Нальчик, утвержденным решением Совета местного самоуправления городского округа Нальчик от 15 декабря 2015 года №367.

2. Проект договора аренды земельного участка, заключаемого по итогам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, представлен в приложении 1 к настоящему Порядку.

2. Подготовка и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории

2.1. Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (далее -

аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

2.2. Образование земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в соответствии с требованиями п.3 ст.39.11 ЗК РФ.

2.3. Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в соответствии с требованиями п.4 ст.39.11 ЗК РФ.

2.4. Земельный участок не может быть предметом аукциона по основаниям, перечисленным в п.8 ст.39.11 ЗК РФ.

2.5. Участниками аукциона, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым п.10 ст.39.11 ЗК РФ, могут являться только юридические лица.

2.6. Начальной ценой предмета аукциона является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.7. По результатам аукциона (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ) определяется размер первого арендного платежа.

2.8. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

2.9. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

2.10. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в газете «Нальчик» не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

2.11. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, установленные п.21 ст.39.11 ЗК РФ.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

2.12. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории является проект договора о комплексном освоении территории, подготовленный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.13. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных п. 8 ст.39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

3. Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории

Проведение аукциона осуществляется в соответствии с требованиями ст.39.12 ЗК РФ.

4. Заключительные положения

Все вопросы, не нашедшие отражения в настоящем Порядке, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение
к Порядку предоставления земельных
участков для комплексного освоения
территории в городском округе Нальчик

Проект

ДОГОВОР

аренды земельного участка № _____
для комплексного освоения территории,
заключаемый с юридическим лицом

« ____ » _____ 20__ г.

г. Нальчик

Муниципальное казенное учреждение «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальник _____, действующего на основании Устава Управления и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок со следующими характеристиками:

Адрес земельного участка	
Площадь земельного участка, кв.м.	
Кадастровый номер земельного участка	
Категория земель	
Разрешенное использование земельного участка	
Наличие зарегистрированных прав на земельный участок (либо права не разграничены)	

1.2. Земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего договора, предоставлен в аренду на основании (нужное указать):

-протокола о результатах аукциона от « ____ » _____ 20__ г.

-протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от « ____ » _____ 20__ г.

1.3. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям настоящего Договора и установленному разрешенному виду использования земельного участка.

1.4. Участок предоставляется Арендатору для комплексного освоения территории.

2.Срок Договора

2.1.Срок действия Договора устанавливается с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

2.2.Договор сроком на один год и более подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР и вступает в силу со дня передачи участка по акту приема-передачи земельного участка.

3.Размер и условия внесения арендной платы

3.1.Первый арендный платеж за пользование Участком составляет _____ (цифрами и прописью) рублей и определяется на основании протокола рассмотрения заявок от «___» _____ 201__ г. (протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от «___» _____ 201__ г. № _____ - нужное указать).

Первый арендный платеж вносится Арендатором в течение 5 дней с даты вступления в силу настоящего Договора по реквизитам, указанным в пункте 3.3 Договора.

Размер годовой арендной платы по настоящему Договору определен распоряжением Управления земельных отношений от «___» _____ 201__ г. №_____, на основании отчета независимого оценщика от «___» _____ 201__ г. №_____ и составляет _____ (цифрами и прописью) руб.

3.2.Задаток, внесенный Арендатором, в размере _____ (цифрами и прописью) руб., что составляет

- _____% размер годовой арендной платы засчитывается в счет арендной платы за земельный участок по настоящему Договору.

3.3.По истечении периода оплаты, в счет которого внесен задаток, арендные платежи осуществляется ежеквартально до 15 числа каждого первого месяца квартала.

Арендная плата перечисляются на расчетный счет органа федерального казначейства:

Получатель: УФК по КБР (МКУ «УЗО» Местной администрации г.о.Нальчик» л/сч 04043D49880)

ИНН: 0725017442;

КПП: 072501001;

Р/сч: 40101810100000010017

Банка получателя платежа: Отделение НБ КБР Банка России г.Нальчик

ОКТМО: 83701000;

БИК: 048327001;

КБК: 80311105012040000120/80311105024040000120

3.4.В платежном документе, помимо суммы арендной платы, в обязательном порядке указывается:

-номер Договора;

-наименование Арендатора.

3.5. Обязательство по внесению платежей по настоящему Договору считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет органа федерального казначейства при оформлении платежного документа.

3.6. Одним платежным документом может быть оплачена арендная плата только по одному Договору.

3.7. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением коэффициента, соответствующего индексу потребительских цен в Кабардино-Балкарской Республике за предшествующий период. При этом заключения дополнительного соглашения к Договору не требуется. Уведомление об изменении размера арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору Арендодателем заказным письмом с уведомлением либо вручается Арендатору или его полномочному представителю под роспись. Уведомление об изменении размера арендной платы считается полученным в день его получения Арендатором либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии Арендатора по всем адресам, указанным в Договоре.

3.8. Неиспользование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от обязанности по внесению арендных платежей.

3.9. Арендная плата не включает в себя плату за содержание и благоустройство земельного участка.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1 на досрочное расторжение Договора или односторонний отказ от Договора в случаях, установленных пунктом 7.3.

Односторонний отказ от Договора допускается в случаях, если Арендатор использует Участок в целях осуществления предпринимательской деятельности, если иное не установлено законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации;

4.1.2 на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.1.3 на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1 выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.2.2 передать Арендатору Участок по акту приема-передачи;

4.2.3 своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.3 Договора;

4.2.4 своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора;

4.2.5 письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц, если иной срок не установлен законом, о необходимости освобождения Участка в связи с окончанием срока действия Договора или в случае досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа от Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1 использовать Участок на условиях, установленных Договором;

4.3.2 передавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя. При этом на субарендатора распространяются все права Арендатора;

4.3.3 передавать свои права по Договору в залог в пределах срока Договора с согласия Арендодателя;

4.3.4 на досрочное расторжение Договора в любое время в случаях, установленных законом;

4.3.5 после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, образованных в границах Участка, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в соответствии с земельным законодательством приобрести указанные земельные участки в собственность или аренду без проведения торгов.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1 выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2 использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе как природному объекту;

4.4.3 своевременно в соответствии с условиями Договора вносить арендную плату;

4.4.4 соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.4.5 осуществлять мероприятия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в целях охраны земель;

4.4.6 не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

4.4.7 обеспечить Арендодателю (его законному представителю), представителям органов государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию и выполнять все предписания указанных должностных лиц;

4.4.8 обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе (при наличии водного объекта общего пользования);

4.4.9 обеспечить беспрепятственный доступ на Участок представителям организаций для эксплуатации, ремонта и обслуживания коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей;

4.4.10 после подписания Договора, заключенного на 1 (один) год и более, и (или) изменений к нему, в случаях, предусмотренных законом, в месячный срок и за свой счет произвести его государственную регистрацию в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР и предоставить зарегистрированный Договор Арендодателю в течение 2 (двух) рабочих дней со дня его получения после осуществления регистрации;

4.4.11 письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) месяца, о предстоящем освобождении Участка при досрочном расторжении Договора;

4.4.12 освободить и вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в день, следующий за днем окончания срока, указанного в пунктах 4.2.5 и 4.4.11 Договора, при истечении срока действия Договора, одностороннем отказе Арендодателя от Договора или досрочном расторжении Договора. Возврат Участка оформляется актом приема-передачи земельного участка;

4.4.13 при расторжении и (или) прекращении Договора Арендатор обязан погасить имеющуюся задолженность по арендной плате и пени за просрочку платежа;

4.4.14 в течение 10 (десяти) календарных дней направить Арендодателю письменное уведомление об изменении названия, адреса, расчетного счета или прекращении деятельности предприятия, учреждения или организации;

4.4.15 своевременно сообщать Арендодателю о прекращении прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на арендуемом земельном участке;

4.4.16 своевременно приступить к освоению Участка, срок которого составляет _____;

4.4.17 обеспечить подготовку в отношении Участка проекта планировки и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Порядок передачи и возврата земельного участка

5.1. Передача земельного участка Арендатору осуществляется в день подписания сторонами настоящего Договора.

5.2. В порядке, предусмотренном п.4.4.12, после прекращения действия Договора аренды или его досрочного расторжения, освободить земельный участок и передать его Арендодателю в надлежащем состоянии, путем подписания акта приема-передачи.

5.3. Земельный участок должен быть передан Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

5.4. В случае, если состояние возвращаемого земельного участка не соответствует требованиям пункта 5.3 настоящего Договора, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность за состояние Участка наступает у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (приложение к Договору) и прекращается с момента подписания акта о его передаче Арендодателю.

6.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы и платы за фактическое использование земельного участка в установленные Договором сроки, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.4. В случае если Арендатор не возвратил земельный участок в срок, установленный пунктом 4.4.12 настоящего Договора, Арендатор обязан вносить плату за пользование земельным участком в размере арендной платы по Договору до момента подписания акта приема-передачи.

6.5. Возмещение убытков, уплата неустойки (пени и (или) штрафов) не освобождает стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения (за исключением предусмотренных пунктом 3.7 настоящего Договора) и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями сторон, зарегистрированы в установленном порядке (в случаях предусмотренных законодательством) и скреплены оттисками печатей.

7.2. По истечении срока Договора, установленного в п.2.1, Договор считается расторгнутым.

7.3. Настоящий Договор Арендодателем может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:

- Арендатор отказывается от изменения арендной платы по требованию Арендодателя;

- при необходимости использования земельного участка для обществен-

ных, государственных или муниципальных нужд;

-при использовании Арендатором земельного участка с нарушением условий настоящего Договора;

-при использовании Арендатором земельного участка при отсутствии необходимых разрешений;

-в случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, порче земель, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами;

-при не внесении арендной платы двух и более раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа независимо от её последующего внесения;

-в случае ликвидации Арендатора и отсутствия его правопреемников права и обязанности Сторон по настоящему Договору прекращаются;

-при использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением, или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

-при передаче Арендатором полученного по Договору в пользование Участка в субаренду, а также за передачу прав по Договору в залог без согласия Арендодателя (нарушение условий, указанных в пунктах 4.3.2, 4.3.3 Договора);

-в случае расторжения Договора о комплексном освоении территории от «___» _____ № ___, заключенного в отношении Участка;

-в случае нарушения графика освоения территории, содержащегося в Договоре о комплексном освоении территории от «___» _____ № ___ ;

-в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. При одностороннем отказе от Договора, предусмотренного пунктом 4.1.1 Договора, Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в пункте 4.2.5 Договора, со дня получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от Договора. Уведомление направляется Арендодателем заказным письмом с уведомлением и считается полученным в день его получения Арендатором либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии Арендатора по всем адресам, указанным в договоре. В этом случае заключение дополнительного соглашения о расторжении Договора не требуется.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения платы за фактическое пользование, задолженности по арендной плате, выплате неустойки (пени и (или) штрафов), процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

8. Особые условия

8.1. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предупрежде-

ния) считается полученной стороной, если она направлена заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в настоящем Договоре.

8.2. Кроме того, корреспонденция считается полученной Арендатором с момента её вручения под роспись представителю Арендатора или лицу, имеющему право действовать от его имени без доверенности.

8.3. Изменения в тексте Договора (зачеркивания, исправления, подчистки), а равно и в приложениях, дополнениях к нему, не заверенные подписями сторон и не скрепленные оттисками их печатей, юридической силы не имеют.

8.4. Договоры субаренды Участка, договоры залога Участка предусмотренные пунктами 4.3.2., 4.3.3 Договора, совершаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР в случаях, установленных федеральными законами, и направляются Арендодателю для последующего учета.

8.5. Срок действия договора субаренды Участка, договора залога Участка не может превышать срок действия настоящего Договора.

8.6. Договор субаренды Участка, договор залога Участка прекращает свое действие при прекращении настоящего Договора в связи с истечением срока его действия, односторонним отказом от настоящего Договора или досрочным расторжением настоящего Договора.

8.7. Образование земельных участков в границах Участка осуществляется исключительно в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

9. Заключительные положения

9.1. Споры по настоящему Договору, не урегулированные сторонами, рассматриваются в судебных органах по месту нахождения арендодателя.

9.2. Договор составлен в __ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

В случае если настоящий Договор заключен на срок один год и более, составляется дополнительный экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР.

9.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- протокол рассмотрения заявок от «__»__201__ г.;
- протокол о результатах аукциона от «__»__201__ г. (нужное указать);
- выписка из ЕГРН на Участок;
- акт приема - передачи Участка;
- иное (указать).

10. Реквизиты Сторон