МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»

КАФЕДРА«ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю:
Зав. кафедрой
Н.Я. Кузин
подпись, инициалы, фамилия

“.....”…….. 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза
наименование темы

Автор работы **Митянина Надежда Павловна**
подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ВКР-2069059-08.03.01-131026-17 **Группа** Стр2-46
номер, наименование

Руководитель работы Сегаев И.Н.
подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам
наименование раздела *подпись, дата, инициалы, фамилия*

Управление Сегаев И.Н..

Экономика Сегаев И.Н.

Нормоконтроль Сегаев И.Н.

ПЕНЗА, 2017 г.

АННОТАЦИЯ

на дипломную работу **Митяниной Надежды Павловны**

на тему**: «Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза (в форме НИР)»**

В данном работе рассмотрена организации открытыми аукционами под жилую застройку в городе Пенза. Выявлены проблемы в развитии рынка аукционных продаж, рассмотрена и изучена правовая основа, включающая в себя 4 уровня законов, регулирующие деятельность субъектов в данной области: Федеральный уровень, Региональный, Муниципальный уровень, уровень органов местного самоуправления. Рассмотрены основные участники аукциона и представлены наглядно виде схемы. Также выявлены ключевые проблемы организации аукционов на земельные участки, по которым предложено обоснованное решение.

Автор дипломной работы _____Митянина Н.П.

Руководитель дипломной работы _____Сегаев И.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 6
1 АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, УПРАВЛЕНЧЕСКИХ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ И РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В Г. ПЕНЗЕ 8
1.1 Анализ развития рынка земли в г. Пензе и формирование рыночного сегмента по аукционным продажам для целей жилищного строительства 8
1.1.1 Функции стратегии развития рынка земли как фактор инвестиционной привлекательности: 10
1.1.2 Основные принципы Генерального плана города Пенза на 2006 – 2026 г.г.: 11
1.1.3. Точки роста привлекательности территории города Пенза 13
1.1.4. Модели позиционирования территории города Пенза 14
1.2 Организационно-правовая база проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в городе Пензе 14
1.2.1 Федеральный уровень законов 17
1.2.3 Муниципальный уровень законов 33
1.2.4 Уровень Управления муниципальным имуществом администрации горда Пенза 36
1.2.5 Правила землепользования и застройки территории города Пензы 44
1.3 Модель участников рынка продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе 57
1.3.1 МУП «Объединенная государственная служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации»; 58
1.3.2 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (сокращенное наименование - Управление Росреестра по Пензенской области) 63
1.3.3 Межевая организация, выигравшая конкурс (котировку) 71
1.3.4 Оценочная организация, выигравшая конкурс (котировку) 71
1.3.5 Модель участников рынка продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе 72
1.4 Анализ организационного регламента проведения аукционов по продажам земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе 73
1.4.1 Извещение о проведении торгов – начальный этап в организации торгов (аукционов) 73
1.4.2 Оплата задатка для участия в торгах 75
1.4.3 Оформление заявки на участие в торгах 76
1.4.4 Протокол рассмотрения заявок претендентов 78
1.4.5 Уведомление о допуске (отказе) к участию в торгах 79
1.4.6 Порядок проведения торгов 79
1.4.7 Оформление результатов торгов 82
1.4.8 Возврат задатков 83
1.4.9 Последствия уклонения от подписания протокола 83
1.4.10 Публикация результатов торгов 84
1.4.11 Признание торгов несостоявшимися 84

1.5. Проблемные вопросы развития городского рынка аукционных продаж. Методическая схема исследования 85
2 АНАЛИЗ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В Г.ПЕНЗЕ 90
2.1 Сегментация рынка и исследования результатов проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство 90
2.1.1 Индивидуальная жилищная застройка 90
2.1.2 Точечная жилищная застройка 91
2.1.3 Комплексная жилищная застройка 94
2.1.4 Практические применения подхода комплексной застройки на примере города Пензы 96
2.1.5 Практические применения подхода освоение незастроенных территорий на примере города Пенза 100
2.2 Анализ организационной структуры органа муниципальной власти, отвечающего за организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе 105
2.2.1 Управление муниципального имущества администрации города Пензы 105
2.2.2 Положение об отдел по организации и проведению торгов недвижимого имущества 106
2.3 Календарный и сетевой график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе 107
2.3.1 Сводная таблица по срокам подготовки документации и выставления объекта на аукцион (торги) 109
2.3.2 Сетевой график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе 117
2.3.3 Календарный график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе 118
3 ПРЕДОЖЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИЕТЕЛЬСТВО В Г.ПЕНЗЕ 119
3.1 Прогноз аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе 119
3.2 Рекомендации по совершенствованию организационной структуры, торгов в Управлении муниципальным имуществом администрации г. Пензы 120
3.2.2 Сетевой график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе (новая схема) 129
3.2.3 Календарный график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе (новая схема) 130
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 131
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 133

Введение

Актуальность исследования формирования и развития рынка земли обуславливается следующими факторами: земля является первоочередным богатством государства, поэтому вовлечение ее в рыночный оборот обусловлено двумя факторами – заинтересованностью в извлечении экономической выгоды из ее оборота, и безопасности и гарантированности земельных правоотношений.

В настоящее время ключевой проблемой в развитии рынка земельных участков под жилищное строительство города Пензы является: длительный процесс формирования земельных участков для последующего их выставления на торги (аукционы). Следовательно, владелец муниципальной собственности в лице Администрации города Пензы достаточно медленно реализует земельные площадки, а значит пополнение бюджета города происходит также медленно, что в свою очередь отражается на развитии региона в целом.

Для улучшения сложившейся ситуации на рынке земли необходимо разработать предложения и рекомендации по совершенствованию организационной структуры, реализующей функции земельного девелопмента в Комитете по управлению муниципальным имуществом города Пензы, на основе ее функционально-организационного моделирования с целью оптимизации процесса формирования земельных участков.

Цель: Рассмотреть организацию аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе.

Задачи:

1. Исследовать результаты проведенных аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство.
2. Изучить правовую основу проведения аукционов.
3. Проанализировать сроки, необходимые для формирования земельных участков.
4. Предложить рекомендации по совершенствованию организационной структуры.

Значимость данной работы определяется ее научно-исследовательским характером и ориентацией на решение конкретных проблем по увеличению денежных потоков, поступающих в бюджет города, вследствие увеличения продаж земельных участков в результате совершенствования структуры органа исполнительной власти, отвечающего за подготовку и реализацию муниципального имущества в виде свободных земельных площадок.

1 АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, УПРАВЛЕНЧЕСКИХ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ И РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В Г. ПЕНЗЕ

1.1 Анализ развития рынка земли в г. Пензе и формирование рыночного сегмента по аукционным продажам для целей жилищного строительства

Рынок земли – особо ответственная экономическая структура национального хозяйства. Его организация и функционирование должны базироваться на нормативно-правовой базе, регулирующей отношения, возникающие на земельном рынке.

Важнейшим условием повышения эффективности хозяйствования является реализация экономического потенциала земли. Эта задача может быть решена путем создания необходимых правовых, организационных, структурных и других условий формирования и развития цивилизованного рынка земли.

Рынок земли отличается от рынка других товаров. Это связано с тем, что земельные участки как товар нельзя стандартизировать, то есть покупать или продавать по заранее установленным образцам, так как на ценообразование на продаваемую и покупаемую землю как объект товарных отношений влияют различные факторы. К ним относятся:

- конкретное местоположение земельного участка;
- качественные природные и другие характеристики;
- регламентация целевого назначения и разрешенного использования и ряд других показателей.

Все эти обстоятельства определяют сложную функционально-организационную структуру земельного рынка, где помимо основных участников рынка – продавца и покупателя – действует большое число посредников в лице

банковских структур, фондовых институтов, агентов по операциям с землей (брокеров), землеустроителей, оценщиков земли, ипотечных кредиторов, инвесторов, страховщиков, юристов и так далее.

Перечисленные выше особенности участия земельных участков в гражданском обороте позволяют сделать вывод о необходимости государственного регулирования процесса формирования и развития рыночных земельных отношений посредством постоянного наблюдения и контроля за состоянием земельного рынка, прогнозирования тенденций его развития и создания правовых гарантий его участникам.

Рассмотрю подробнее ситуацию на земельном рынке в городе Пензе. Несколько слов о городе в целом:

- **географическое положение** – центр европейской части России на Приволжской возвышенности, в 629 км (по автомобильной дороге М-5 Москва — Челябинск) к юго-востоку от Москвы.

- **пересечение крупнейших магистралей** – Федеральная трасса М5 (Москва-Челябинск), Куйбышевская и Юго-Восточная железные дороги, более 15 международных и 5 внутрироссийских воздушных трасс;

- **площадь**: 288,5 км2;

- **население**: 524 632человек.

- **преимущества города**: качественный генплан, сформированный центр города, хорошо развитая транспортная составляющая (железнодорожный вокзал, аэропорт, мосты и проспекты, связующие между собой районы города, в том числе спальные), город имеет водную артерию – реку Суру с развитым правым и левым берегом. Значительным преимуществом г. Пензы можно назвать и стабильную административную ситуацию.

- **ключевые проблемы** в развитии недвижимости города Пензы: недостаточное количество в городе современных новых микрорайонов с развитой территорией (от инженерной инфраструктуры до развитой транспортной составляющей и объектов социального назначения), дефицит предложения современного жилья.

Для решения ключевых проблем и эффективного управления городскими землями необходимо комплексное развитие территорий города, включая социальную инженерную инфраструктуру, увеличение объемов предложений жилой недвижимости посредством застройки крупных жилых районов. Это позволит уменьшить дефицит современного благоустроенного жилья, объектов коммунального, образовательного и культурно-просветительского предназначения, а так же будет способствовать развитию городских территорий.

Управление комплексным развитием города включается в себя управление следующими элементами: территориальное стратегическое планирование и территориальный маркетинг, которые в свою очередь обеспечивают правовое регулирование деятельности в отношении территорий города. Территориальное стратегическое планирование включает в себя: стратегию развития города и генеральный план развития города. Территориальный маркетинг подразумевает: модели позиционирования территории города и обозначение точек роста привлекательности. Результатом управления представленными элементами является подготовка и реализация проектов комплексного развития территорий. Остановлюсь подробнее на элементах управления городскими земельными ресурсами.

1.1.1 Функции стратегии развития рынка земли как фактор инвестиционной привлекательности:

- формирование и коррекция единого сценария развития города, благоприятного для всех социальных структур;

- прозрачность основных целей и ориентиров развития города на длительный период;

- концентрация усилий городских сообществ и действия административных структур на ключевых, наиболее перспективных направлениях развития города;

- привлечение инвесторов и реализация на территории Пензы крупных инвестиционных проектов;

- формирование нового современного имиджа города.

1.1.2 Основные принципы Генерального плана города Пенза на 2006 – 2026 г.г.:

- расчетная базовая численность населения 545 тыс. человек;

- жилищная обеспеченность к концу расчетного срока – 34,2 квадратных метров общей площади на человека.

- сохранение исторических ансамблей и планировочной структуры;

- вынос из центральной зоны промышленных предприятий. Сохранение экологического коридора;

- реконструктивные мероприятия центральных районов города со сложившейся капитальной застройкой.

В рамках реализации этих основных принципов рассмотрю развитие **планировочных районов** города Пенза.

Центральный планировочный район. В этой зоне нет свободных территорий. Планируется:

- значительный объем реконструктивных мероприятий районов города со сложившейся капитальной застройкой, связанный с изменением функционального использования территорий;

- снос ветхого фонда;

- вынос ряда производственных предприятий и использование освободившейся территории под жилищное строительство и строительство объектов общего назначения;

- сокращение индивидуальной жилой застройки и увеличение многоэтажной жилой застройки;

- объем нового жилищного строительства около – 500 тыс. кв.м;

- в исторической части города в охранных зонах и зонах регулирования застройки предусматривается среднеэтажная застройка.

Планировочный район Северная поляна. Район производственный, поэтому планируется следующее:

- реконструктивные мероприятия, связанные с выводом жилья из санитарно-защитных зон;

- многоэтажная застройка за счет сноса ветхой малоэтажной застройки;

- индивидуальное и малоэтажной строительство (около 100 тыс. кв. м) на свободных территориях;

- увеличение жилой застройки на 100 га.

Северо-западный планировочный район. Основной район нового жилищного строительства на свободный экологически благоприятных территориях. Планируется:

- размещение 3800 тыс. кв.м жилой площади;

- строительство нового жилого района в северо-западной части года, севернее трассы М5 «Урал». Застройка представлена многоэтажными домами, домами повышенной этажности;

- значительная зона индивидуальной застройки (до 1 117 тыс. кв.м);

- увеличение жилых территорий района на 1 245 га.

Южный планировочный район. Планируется:

- многоэтажная жиля застройка за счет реконструктивных мероприятий районов города со сложившейся капитальной застройкой индивидуального жилого фонда по ул. Терновского, ул. Рябова (1 353 тыс. кв.м);

- малоэтажная и индивидуальная застройка на свободных территориях между р. Пензой и Сурой в объеме 135 тыс. кв.м;

- общий объем новой застройки – 1 486 тыс. кв.м.

Северо-восточный район. Планируется:

- развитие многоэтажной застройки на не застроенных территориях севернее пос. Шуист (до 557 тыс. кв.м);

- индивидуальная застройка в районе поселков Победа и Камыши Хвощи.

Юго-восточный район. Планируется:

- строительство только многоэтажной застройки на свободных территориях, требующих намыва территории (кварталы по ул. Измайлова и по берегу р. Старая Сура);

- реконструкция кварталов в районе ул. Авангардной, район между ж/д. и ул. Луговой;

Общий объем многоэтажного строительства – 185 тыс. кв.м.

Итак, зона жилой застройки. В целом по городу территория жилых кварталов и микрорайонов возрастает с 4 275 га до 6 006 га. Новое строительство за границей городских земель предполагается осуществлять на сельскохозяйственных землях муниципальных образований Пензенский район и Бессоновский район. Предполагается освоить около 330 га на территориях, непосредственно прилегающих к черте города. Кроме того, объемы нового строительства составят: 8 960 кв.м.

Транспортная инфраструктура. Планируется:

- расширение существующих автомобильных дорог в городе Пенза, а также строительство новых. В первую очередь, наиболее значимых из них:

а) строительство кольцевой дороги для разгрузки существующих городских магистралей;

б) реконструкция и включение в состав городских дорог существующего перегона трассы М5 «Урал» (М-5 Москва-Челябинск), проходящего по территории города, превращение участка трассы М-5 в основную «широтную» дорогу Пензы.

- строительство новых автомобильных дорог, которые соединят – ул. Циолковского – район Шуист; ул. Пушкина – пр. Строителей и другие.

Из выше сказанного напрашивается вывод – Пенза имеет качественный генплан, создающий широкие перспективы для грамотного и органичного развития территорий.

1.1.3. Точки роста привлекательности территории города Пенза

К ключевым «точкам роста» в городе Пенза в 2007 году можно отнести следующие:

- развитие рыночной инфраструктуры города;
- инновационное развитие среднего и малого бизнеса;
- инновационное развитие отраслей машиностроения и приборостроения;
- рост инвестиционной привлекательности города;
- развитие сферы образования и культуры;

- развитие города как системообразующего фактора.

1.1.4. Модели позиционирования территории города Пенза

Если руководству города удастся реализовать все поставленные цели и задачи, то уже к 2023 году Пенза станет:

- гарантом стабильности, перспективности экономического развития региона;
- культурным и научно-образовательным центром;
- городом инноваций и инвестиционной привлекательности.

1.2 Организационно-правовая база проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в городе Пензе

Организационно-правовая база проведения аукционов включает в себя четыре уровня законов, регулирующие деятельность субъектов в данной области:

Федеральный уровень законов:

- Гражданский Кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (часть I; в редакции Федеральных законов от 01.12.2007 г. №318 -ФЗ);
- Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 3 июля 2016 года) (редакция, действующая с 1 января 2017 года. № 257-ФЗ);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017)

Региональный уровень законов:

Закон Пензенской области «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области» (в редакции законов Пензенской области от от 4 апреля 2017 года № 3036-ЗПО)

Муниципальный уровень законов:

Об утверждении Положения "О порядке оформления документов и принятия решений о предоставлении земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления города Пензы, гражданам и юридическим лицам

Решение Пензенской городской Думы от 31.10.2008 N 1096-50/4

Уровень по управлению муниципальным имуществом г. Пензы:

Пензенская городская дума решение от 26 июня 2009 г. N 78-7/5 Об утверждении положения "О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Пенза"

Правила землепользования и застройки территории города Пензы:

Для большей наглядности составлена общая таблица законов, приведенная ниже.

Таблица 1 - Уровни правовой базы

Документ	***Кем и когда принят, утвержден***	***Вступления в законную силу***	***Номер***	***Последние изменения, дополнения***
1.	***2.***	***3.***	***4.***	***5.***
Федеральный уровень законов				
Гражданский Кодекс РФ	***Государственная Дума РФ, от 21.10.1994 г.***	***30 ноября 1994 г.***	***№ 51-ФЗ***	***в редакции Федеральных законов от 3 июля 2016 года N 318-ФЗ***
Земельный Кодекс РФ	***Принят Государственной Думой РФ 28.09.2001 г., Одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г***	***25 октября 2001г.***	***№ 136-ФЗ***	***в редакции Федеральных законов от 01/1.2017 г. № 257-ФЗ***
1.	***2.***	***3.***	***4.***	***5.***
Градостроительный Кодекс	***Принят Государственной Думой РФ 22.12.2004 г., Одобрен Советом Федерации 22.12.2004 г.***	***22 декабря 2004г. с изменениями и дополнениями вступил в законную силу 08.12.2007г.***	***№190-ФЗ***	***от 07.03.2017года N 372-ФЗ***
Региональный уровень законов				
Закон Пензенской области «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»	***Законодательное Собрание Пензенской области 3 апреля 2003г.***	***7 апреля 2003 г.***	***№461-ЗПО***	***в редакции законов Пензенской области от 4 апреля 2017 года № 3036-ЗПО***
Муниципальный уровень законов				
Решение Пензенской	***Пензенская Городская Дума***	***25 апреля 2008 г***	***№ 949-45/4***	

Городской Думы				
Уровень Управления муниципальным имуществом администрации г. Пензы				
Пензенская городская дума решение от 26 июня 2009 г. N 78-7/5 Об утверждении положения "О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Пенза				***от 26.08.2016 N 540-25/6***
Правила землепользования и застройки				
Правила землепользования и застройки территории города Пензы		***Настоящие Правила вступают в силу с момента их официального опубликования***		

Подготовка и проведение аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в Управлении муниципальным имуществом г. Пензы ведется на основании всех выше перечисленных правовых документов.

Права на муниципальное имущество Пенза осуществляет сама посредством органов местного самоуправления.

Органы местного самоуправления, осуществляющие управление и распоряжение муниципальным имуществом: Пензенская городская Дума, администрация города Пензы, иные органы местного самоуправления города Пензы в пределах установленных полномочий, определенных Уставом города, настоящим Положением, решениями городской Думы.

1.2.1 Федеральный уровень законов

- Гражданский Кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ

Статья 447. Заключение договора на торгах

1. Договор на торгах заключается с победителем торгов.

2.Организатор торгов может выступать сам собственник или лицо его представляющее по доверенности.

3. В кодексе указываются случаи, когда продажа или аренда может производиться только путем проведения торгов.

4. Торги (а также электронные) могут проходить в форме аукциона или конкурса. Организатор (собственник) выбирает форму проведения.

Победителем на аукционе является тот, кто предложил наибольшую цену, а в конкурсе тот, кто предложил лучшее предложения или условия.

5. Аукцион признают не состоявшимся при участии только одного участника.

6. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются также к торгам, проводимым в целях заключения договоров на приобретение товаров, выполнение работ, оказание услуг или приобретение имущественных прав, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

К организованным торгам правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, не применяются, если иное не установлено законом.

Статья 448. Организация и порядок проведения торгов

1. Существуют открытые конкурсы и аукционы (участвует любое лицо) и закрытые (специально приглашенные).

2. Не позднее 30 дней до даты проведения аукциона публикуется извещение, которое содержит: дату и время проведения торгов, место и форму, описание предмета торгов, начальную цену, обременения.

3. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

4.Организатор имеет отказаться от проведения аукциона не позднее 3х дней до даты проведения, а от конкурса не позднее, чем за 30 дней. В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб. При проведении закрытой формы ущерб возмещается в любом случае

5. Для участия в торгах претенденты переводят задатки в размере указанном в извещении, задаток победителя идет в счет оплаты предмета торгов, задатки проигравших и не допущенных к участия возвращаются.

6. В день проведения торгов с победителем подписывается договор и протокол проведения. Если победитель отказывается от подписания документов, то он обязан возместить убытки проведения торгов.

7. Условия договора могут быть изменены, если это не меняет существенные стороны.

Статья 449. Основания и последствия признания торгов недействительными

Торги признаются недействительными если:

– Если нарушены правила проведения

– Если претендента без объяснения причины не допустили к торгам

– Если торги провели раньше указанного в извещении срока

– Если наивысшая цена предложения была проигнорирована

2. При признании недействительными торги договор с победителем тоже признается недействительным и применение последствий, предусмотренных статьей 167 настоящего Кодекса.

3. Расходы организатора торгов, связанные с применением последствий недействительности торгов и необходимостью проведения повторных торгов, распределяются между лицами, допустившими нарушения, повлекшие признание торгов недействительными.

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

Статья 39.1. Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

3. Положения настоящей главы применяются к отношениям, связанным с арендой земельных участков в составе земель лесного фонда, если иное не установлено Лесным кодексом Российской Федерации.

Статья 39.2. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков

На предоставление земельных участков в данной собственности имеют право органы местного самоуправления и органы муниципальной власти.

Статья 39.4. Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

1. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

3. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

4. Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 39.12. Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

1.Для участия в аукциону нужно предоставить в срок установленный в извещении документы:

1)Заполненная по установленной форме заявка, с указанием банковских реквизитов счета.

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3)если заявителем является иностранное лицо то нужно предоставить переведенные на русский язык заверенные документы, утверждающие его личность.

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

2. Документы, подтверждающие задок также являются признанием соглашения о внесении задатка.

3. Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного

взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

4. Не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона прекращается прием документов.

5. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

6. Заявка на участие возвращается обратно в этот же день если заявитель прислал ее позже срока приема.

7.Заявитель имеет право отозвать свою заявку, пока не окончился срок приема заявок. При этом он должен в письменной форме уведомить организатора, тот в свою очередь вернет ему его задаток в течении трех рабочих дней.

8. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) если заявитель находится в реестре недобросовестных участников аукционов..

9. Организатор должен вести протокол рассмотрения заявок, где должны указывается все сведения о заявителях, выбранные из них участники и причины отказа другим заявителям. Заявитель, признанный участником аукциона становится им в момент подписания протокола. Не допущенным и допущенным высылается извещение об участии (отказе) в аукционе. Протокол рассмотрения размещается на официальном сайте не позднее следующего дня с подписания протокола.

10.Организатор не допущенным участникам обязан возвратить задаток в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола.

11. Если ни один из заявителей не соответствует требованиям, или подходит только один, то аукцион признают не состоявшимся

12. Единственному участнику аукциона присылают договор купли-продажи или аренды в трех подписанных экземплярах и продают участок по начальной цене в течении 10 дней.

13.Организатор оформляет протокол результатов аукциона в двух экземплярах. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении, о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

14. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

15. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории признается участник аукциона, предложивший наибольший размер первого арендного платежа.

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

19. не допускается требовать с победителя аукциона возмещение расходов на организацию и за расходы связанные с выполнением кадастровых работ

20. Организатор вправе провести повторный аукцион на этот же участок, если торги были признаны несостоявшимися или если победитель отказался подписывать документы.

21. Если аукцион проводится в целях предоставления земельного участка в аренду для комплексного освоения территории, одновременно с договором аренды земельного участка лицу, с которым в соответствии с настоящей статьей заключается указанный договор, направляются также два экземпляра проекта договора о комплексном освоении территории, подписанного представителем уполномоченного органа.

22. Если победитель по какой либо причине не подписал документы в течении 30 дней со дня подписания протокола, то организатор вправе предложить сделку участнику который предложил чуть меньшую сумму и сделал предложение предпоследним, по цене которую он и предлагал.

23. Сведения об уклонившихся победителях заносят в реестр недобросовестных участников аукционов

24. Ведение реестра недобросовестных участников аукциона осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

25. Сведения из реестра недобросовестных участников находятся в свободном доступе на официальном сайте. Исключение происходит по истечении двух лет со дня внесения в реестр. Занесенный участник может обжаловать в суде решение о занесении его в реестр.

26. Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 39.13. Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме

1.Аукцион по продаже земельного участка находящийся в государственной или муниципальной собственности может быть продан в электронных торгах, кроме случаев:

– если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

3. В случае проведения аукциона в электронной форме, опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

4. Порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

Градостроительный Кодекс от 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ

Статья 46.3. Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории

1. Аукцион на право развития застроенной территории может быть только открытым.

2. Органами местного самоуправления принимается решение о проведении аукциона.

3. В качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления,

4.Начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и требования условий договора определяет орган местного самоуправления

5. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения

и возврата задатка, шаг аукциона(устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона).

6. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте муниципального образования, если нет такого сайта то на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в сети "Интернет", не менее чем за 30 дней до проведения аукциона. Извещение должно быть доступно любому желающему ознакомится без взимания дополнительной платы. Извещение содержит: данные об организаторе, указание официального сайта проведения аукциона, адрес приема заявок и срок их подачи, описание участка, начальная цена.

8. Извещение должно содержать:

1) требования к содержанию и форме заявки, обременения на земельный участок, указание градостроительного регламента, установленного для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, региональные и местные нормативы градостроительного проектирования ,"шаг аукциона", размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка, проект договора.

9. Не позднее чес за 15 дней организатор вправе отказаться от аукциона поместив данное извещение в печатных изданиях и на официальном сайте

Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные ими задатки.

10. Прием заявок на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

11. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

12. Организатор ведет протокол рассмотрения заявок, где указываются участники и заявители получившие отказ, причины отказа записываются. Заявитель становится участником с момента подписания протокола. И участникам и

заявитель с отказом отправляется извещение о их статусе на след день после подписания протокола. Протокол публикуется на официальном сайте

13. Аукцион признается не состоявшимся, если не было заявок или заявка была одна, тогда договор заключается с одним заявителем по начальной цене.

Если он отказывается организатор вправе провести повторный аукцион.

14. Организатор ведет протокол аукциона, где указывается победитель, поднятие цены. Победитель тот, кто предложил наибольшую цену. С победителем заключают договор купли продажи или аренды. Протокол оформляется в двух экземплярах и служит основанием для договора купли продажи или аренды. Задатки проигравших возвращаются, а задаток победителя идет в счет уплаты участка.

Статья 46.4. Договор о комплексном освоении территории

1.В комплексное освоение территорий входит подготовка документации, образование земельных участков, строительство объектов на данной территории.

2.Договр комплексного освоение заключается между органом местного самоуправления и победителем аукциона на право заключения договора аренды или с единственным участником аукциона.

3. По договору одна сторона в определенный срок, оговоренный в договоре, обязуется выполнить за свой счет и (или) с привлечением других лиц подготовку документации, инженерные изыскания, межевание и т.д., а другая сторона обязуется создать условия для выполнения этих обязательств.

4. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5. Условиями договора о комплексном освоении территории являются:

1) сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

2) описываются обязательства, которые берет на себя победитель аукциона (подготовить и представить орган местного самоуправления проект планировки территории и проект межевания), также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки и представления этих документов; осуществление озеленения,
5) К обязанностям органа местного самоуправления относятся осуществление возможности рассмотрения, и утверждение проекта межевания и застройки, и максимальные сроки выполнения данного обязательства, если это входит в их компетенцию;
6)Целью этого договора является осуществить на данном земельном участке строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур. Обеспечить осуществление освоения территории, обеспечить ввод в эксплуатацию объект капитального строительства.
7.По истечении трех месяцев со дня подписания договора нужно утвердить у исполнительного органа документацию и график мероприятий по освоению.
8. Договор не теряет силу и не отменяет обязательств победителя, если из данного земельного участка произошел раздел и возникновение прав третьих лиц.
9. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

1.2.2Региональный уровень законов

На региональном уровне законов следует руководствоваться положением "О порядке управления и распоряжением имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Пенза". Оно определяет органы местного самоуправления, осуществляющие управление и распоряжение муниципальным имуществом:

Исходя из вышеупомянутого положения, город Пенза самостоятельно осуществляет действия с принадлежащим ему имуществом на правах собственника.

К органам местного самоуправления осуществляющие действия в рамках их полномочий относительно имущества являются: Пензенская городская Дума, администрация города Пензы, иные органы местного самоуправления города Пензы.

Целью данного положения является реализация полномочий Пензенской области как субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленных Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и иными федеральными законами.

Приоритетными направлениями земельной политики Пензенской области являются:

– В целях сохранения ценных земель, сельскохозяйственного назначения и охраняемых природных территорий, обеспечение государственного регулирования земельных отношений.

– реализация прав жителей Пензенской области на землю;

– учесть интересы всех участников земельного регулирования (пензенской области, муниципальных образований и иных участников) при решении вопросов регулирования земельных отношений.

– сохранение земель сельскохозяйственного назначения, как основного средства производства в агропромышленном комплексе;

– использование земель способами, обеспечивающими сохранение экологических систем.

Глава I. Общие положения

Статья 1. Земельное законодательство Пензенской области

1. Земельное законодательство Пензенской области состоит из настоящего Закона и иных законов Пензенской области, принимаемых в соответствии с федеральным законодательством.

2. Настоящий Закон является основой для других законов и иных нормативных правовых актов Пензенской области, содержащих нормы земельного права.
3. В пределах своих полномочий Правительство Пензенской области и органы исполнительной власти вправе издавать нормативные правовые акты в сфере регулирования земельных отношений. На основании земельного законодательства вправе издавать акты, включающие в себя нормы земельного права

Статья 2. Участники отношений, регулируемых настоящим Законом

1. Граждане, юридические лица, органы государственной власти Пензенской области, муниципальные образования являются участниками отношений, которые регулирует данный закон.

2. Права иностранных участников земельных отношений определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", иными федеральными законами (в ред. Закона Пензенской обл. от 22.12.2005 N 923-ЗПО).

Статья 3. Компетенция органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений

1. Управление и распоряжение земельными участками обязаны обеспечить органы местного самоуправления, на правах их собственности или ведении на принципах публичности, прозрачности и эффективности.

2.Для выполнения возложенных обязанностей на органы местного самоуправления:

1) управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

2)осуществляют перевод земель из одной категории в другую в случаях, установленных действующим законодательством;

3) устанавливают и прекращают с учетом результатов общественных слушаний и в соответствии с действующим законодательством публичный сервитут для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков;

4) резервируют земельные участки для муниципальных нужд;
5) устанавливают порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством;
6) устанавливают процедуры и критерии предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
7) устанавливают порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности;
8) решают вопросы финансирования выкупа земельных участков для муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности физических или юридических лиц;
9) обеспечивают выбор и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
10) устанавливают порядок проведения муниципального земельного контроля и осуществляют его;
11) устанавливают правила землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений;
12) осуществляют иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.
3.Для большей эффективности органы местного самоуправления назначают уполномоченный орган по земельным вопросам. К обязанностям относятся:
1) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
2) выкуп участка для муниципальных нужд;
3) обеспечение подготовки информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременной публикации такой информации;

4) обращение в суд в установленных федеральным законодательством и настоящим Законом случаях;
5) иные полномочия, определяемые органом местного самоуправления муниципального образования.
Статья 4. Средства массовой информации, в которых осуществляется публикация сообщений, связанных с реализации прав и обязанностей участников земельных правоотношений
1. Публикация обязательных сообщений по вопросам, связанным с реализацией прав и обязанностей участников земельных отношений, осуществляется в газетах "Издательский дом Пензенская правда" и (или) "Губернская газета "Пензенские вести".
2. Обязанность опубликовать сообщение в указанных средствах массовой информации не лишает участников земельных правоотношений права на дополнительную публикацию в иных средствах массовой информации.
Глава II. Предоставление, резервирование, изъятие земель и переоформление прав на землю
Статья 1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в собственности Пензенской области или муниципальной собственности
1. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, осуществляется соответственно на основании решения Правительства Пензенской области или органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования.
2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (аукционах, конкурсах), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Предоставление участков из собственности Пензенской области происходит посредством торгов, аукционов. За исключением случаев описанный в

действующем законодательстве. Без торгов разрешается, если заявка на аукцион была одна.

4. Органы местного самоуправления соответствующих муниципальных образований при проведении конкурсов по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков для строительства или права их аренды для этой цели вправе устанавливать следующие требования:

1) возмещение затрат (убытков), связанных со сносом объектов недвижимости, переселением жителей, переносом сооружений и коммуникаций, транспорта, связи и инженерного оборудования, находящихся на земельном участке;

2) строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

3) соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;

4) благоустройство территорий общего пользования;

5) иные требования.

Указанные требования сохраняются в случае перехода прав на земельный участок к другому лицу.

Статья 3. Нормы предоставления земельных участков гражданам

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

1) минимальные размеры

- для ведения садоводства и огородничества - 0,06 гектара на одного гражданина;
- для ведения животноводства - 0,10 гектара на одного гражданина;
- для дачного строительства - 0,06 гектара на одного гражданина;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 1 гектар;

2) максимальные размеры

- для ведения садоводства и огородничества - 0,15 гектара на одного гражданина;
- для ведения животноводства - 0,20 гектара на одного гражданина;
- для дачного строительства - 0,10 гектара на одного гражданина;

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - в размере, установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 26 настоящего Закона.

2. В Пензенской области устанавливается максимальный размер всей площади земельных участков, находящийся в собственности одного человека это 20 гектар.

4. Установленные настоящей статьей предельные размеры земельных участков не учитываются при оформлении прав собственности на земельные участки, предоставленные в пользование гражданам в соответствии с законодательством до вступления в силу настоящего Закона.

5. Земельные участки из земель, находящихся в собственности Пензенской области, предоставляются гражданам для целей, предусмотренных настоящей статьей, на платной основе, за исключением случаев, прямо предусмотренных федеральным законодательством.

1.2.3 Муниципальный уровень законов

Решение Пензенской Городской Думы от 25 апреля 2008 г. №949-45/4 «Об утверждении положения о порядке представления земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления г. Пензы, гражданам и юридическим лицам»

Пензенская Дума, руководствуясь Земельным кодексом и законом Пензенской области «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области» постановила:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления города Пензы, гражданам и юридическим лицам» (прилагается).

2. Определить продавцом земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления города Пензы, или права на заключение договора аренды, Управление муниципальным имуществом г. Пензы.

3. Установить следующие предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из городских земель для индивидуального жилищного строительства:

а) минимальные - 0,06 га;

б) максимальные - 0,15 га.

Установить рекомендованный размер земельных участков, предоставляемых гражданам в аренду для индивидуального жилищного строительства:

а) минимальные - 0,06 га;

б) максимальные - 0,15 га.

4. Установить следующие предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в г. Пензе:

а) минимальные - 0,06 га на одного гражданина;

б) максимальные - 0,10 га на одного гражданина.

5. Главе администрации города Пензы Чернову Р.Б. привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящем решением.

6. Настоящее решение опубликовывается в средствам массовой информации.

7. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Положение о порядке предоставления
земельных участков, находящихся в ведении
органов местного самоуправления города Пензы,
гражданам и юридическим лицам

Статья 2**. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления города Пензы, для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов в собственность или аренду**

1. Предоставление земельных участков для строительства гражданам и юридическим лицам в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьями 30 и 38 Земельного кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

2. Предоставление земельных участков в аренду для индивидуального жилищного строительства на основании заявлений граждан, заинтересованных в предоставлении земельных участков, может также осуществляться на аукционах.

В течении двух недель со дня получения заявления о предоставления в аренду Администрация Пензы принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или опубликовывает сообщение о приеме заявок на право аренды. Извещение публикуется на официальном сайте и в газете.

Если в течении месяца претендентов на земельный участок не находится, то право аренды переходит гражданину который изъявил первый желание. Если заявки поданы то проводится аукцион.

3. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся на территории города Пензы, государственная собственность на которые не разграничена, либо права на заключение договоров

аренды земельных участков для жилищного строительства определяется в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Предоставление в аренду земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) принимается Главой администрации города Пензы.

1.2.4 Уровень Управления муниципальным имуществом администрации горда Пенза

На муниципальном уровне подготовкой и организацией аукционов земельных участков занимается Управление муниципальным имуществом города Пенза. В данном управлении поведена конкретизация регламента проведения торгов. Она осуществляется следующими нормативными документами:

- приказами Главы администрации
- постановлениями Главы администрации

На основании Устава города Пензы глава администрации в пределах своих полномочий издает постановления обязательные для исполнения на территории города Пензы, а также дает поручения руководителям структурных подразделений администрации и иных исполнительных органов местного самоуправления, работникам администрации.

Акты главы администрации города, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений, которые принимаются по вопросам, требующим распорядительной власти главы администрации города.

Акты главы администрации города по оперативным и другим текущим вопросам издаются в форме приказов.

Подготовку проектов приказов начальника Управления осуществляют руководители структурных подразделений Управления с привлечением специалистов и заинтересованных лиц. Они должны быть написаны кратко и содержать в себе четко сформулированные положения и задачи по решению поставленного вопроса, с указанием сроков исполнения и конкретных

исполнителей. В случае, если реализация проекта приказа требует материальных и иных затрат необходимо указать источники финансирования.

Если приказ принимается на основании нормативных правовых актов Президента и Правительства Российской Федерации, Федерального Собрания Российской Федерации, Законодательного Собрания области, Губернатора или Правительства Пензенской области, иных государственных органов, то в тексте необходима ссылка на них.

Если к основному документу дополнительно прилагаются какие-либо документы (расчеты, копии приказов, договоров, соглашений и т.д.), то в тексте приказа необходима ссылка на них. Если подготавливаемый приказ влечет за собой изменения или дополнения других ранее принятых актов, эти изменения или дополнения в указанные акты включаются в текст проекта.

Проекты приказов:

- употребляются только официальные наименования органов и организаций;

- предварительно рассматриваются представителями всех заинтересованных подразделений, исполнителями, а также лицами, на которых возлагается контроль за исполнением документов;

- готовятся для рассмотрения председателем в срок до 5 календарных дней.

- вносятся заместителями, начальниками отделов. Иные лица могут вносить проекты, если это определено отдельным приказом председателя.

- визируются (на листе согласования) авторами проекта, начальником юридического отдела, заинтересованными должностными лицами, исполнителями, заместителями (к компетенции которых относится рассматриваемый вопрос), с обязательным указанием даты согласования документа.

Срок согласования по проектам приказов не должен превышать одного дня (для юридического отдела - двух дней);

Лист согласования заполняется в одном экземпляре, в нем указываются (или прилагаются) замечания по проекту приказ и предложения по рассылке документа.

В случае подготовки срочных приказов, в порядке исключения, допускается согласование текста проекта документа одновременно у нескольких заинтересованных лиц, с оформлением каждого экземпляра отдельным листом согласования, которые затем прилагаются к проекту приказа.

Подготовленные проекты приказов с приложениями и листом согласования сдаются отделами в приемную начальника Управления для передачи начальнику Управления. Заместители начальника по курируемым вопросам подписывают приложения.

В отсутствие начальника Управления приказы подписывает заместитель, на которого возложено исполнение обязанностей начальника. Подписанные приказы сдаются в общий отдел, где регистрируются, оформляются и выпускаются.

Зарегистрированные приказы рассылаются в течение 3-х дней.

Проекты документов, не завизированные заинтересованными должностными лицами, неудовлетворительно подготовленные, не отвечающие установленным в Регламенте требованиям, возвращаются на доработку.

Руководители отделов, осуществляющие подготовку и внесение проектов приказов, несут ответственность за качество, своевременность и законность подготавливаемых проектов.

В случае изменения законодательства или обстоятельств, указанных в приказе, руководители отделов, осуществлявшие подготовку и внесение данного документа, обязаны своевременно подготовить и внести проект приказа о внесении изменений или о признании утратившим силу данного приказа.

С подлинниками приказов разрешается знакомить ответственных работников Комитета.

Выносить подлинники приказов из общего отдела запрещается.

Изменения в приказы вносятся приказом соответственно и готовятся теми, кто вносил соответствующий приказ.

Приказы (подлинники) подлежат постоянному хранению. В течение 3-х лет они хранятся в общем отделе, затем сдаются в текущий архив, а по истечении 10 лет передаются на хранение в областной государственный архив.

- Приказ Управления муниципальным имуществом администрации города Пенза «О проведении аукционов по продаже в собственность земельных участков» или «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок».

Приказ – наиболее распространенный правовой акт, издаваемый начальником Управления муниципальным имуществом, действующий на основе принципа единоначалия, в целях разрешения основных и оперативных задач, стоящих перед Управлением

Приказы применяются как самостоятельные правовые акты, которые подписываются Начальником Управления.

Заголовок должен кратко и точно отражать содержание текста приказа. Текст проекта приказа по основной состоит из двух частей: констатирующей и распорядительной.

В констатирующей части кратко излагаются цели и задачи, факты и события, послужившие основанием для издания приказа.

Преамбула в проектах приказов завершается словом ПРИКАЗЫВАЮ.

Текст приказа обычно делится на пункты, которые нумеруются арабскими цифрами. Пункты приказа формулируют различные по характеру исполнения действия. Каждый пункт распорядительной части начинается с указания исполнителя (им может быть организация, структурное подразделение или отдельное должностное лицо). Срок исполнения приводится либо в каждом пункте приказа, либо выделяется в один обобщенный пункт для всех предписываемых действий. В последним пункте приказа называются лица, на которых возложен контроль за его исполнением.

Проекты приказов и приложения к ним визируются исполнителем и начальником отдела, внесшим проект, начальником юридического отдела Управления, который, визируя проект документа, проверяет его соответствие действующим нормативным, законодательным и распорядительным актам, а также в необходимых случаях начальниками отделов, которым в проекте приказа предусматриваются поручения. Имеющиеся у начальников отделов возражения

по проекту приказа излагаются в справке, которая прилагается к проекту. Если в процессе согласования в проект приказа вносятся изменения принципиального характера, то он подлежит повторному визированию.

- Постановление Управления муниципальным имуществом администрации горда Пенза «О проведении аукционов по продаже в собственность земельных участков» или «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок».

Постановлениями оформляются решения нормативного характера, связанные с непосредственной деятельностью Управления муниципальным имуществом города Пензы. Постановления принимаются по вопросам, требующим распорядительной власти Главы администрации города. Подготовку проектов постановлений осуществляют специалисты Управления

Постановления должны содержать в себе четко сформулированные положения и задачи по решению поставленного вопроса, с указанием сроков исполнения (если это необходимо) и конкретных исполнителей, а также лиц, отвечающих за контроль исполнения данного документа.

Если к основному документу прилагаются какие-либо документы (расчеты, копии приказов, договоров, соглашебий и т.д.), то в тексте постановления необходима ссылка на них. Если подготавливаемое постановление влечет за собой изменения или дополнения других документов, эти изменения и дополнения включаются в текст проекта.

Проекты постановлений печатаются на стандартных бланках установленной формы и имеют следующие реквизиты:

- герб города Пензы;
- наименование органа власти;
- наименование вида документа;
- дата и номер – указанные реквизиты проставляются сотрудниками протокольной части администрации г. Пензы;
- заголовок должен кратко и четко отражать содержание текста постановления. Точка в конце заголовка не ставится.

Текст постановления может состоять из двух частей: констатирующей (преамбулы) и распорядительной.

В констатирующей части кратко излагаются цели и задачи, факты и события, послужившие основанием для издания постановления. Если постановление издается на основе другого документа, то в констатирующей части указывается наименование этого документа в творительном падеже, его дата, номер и заголовок.

Распорядительная часть должна содержать перечисление предписываемых действий с указанием исполнителя каждого действия и сроков исполнения. Распорядительная часть может делиться на пункты, которые нумеруются арабскими цифрами. В качестве исполнителей указываются структурные подразделения или конкретные должностные лица. Последний пункт распорядительной части содержит сведения о подразделении или должностном лице, на которое возлагается контроль над исполнением постановления.

Если постановление изменяет, отменяет или дополняет изданный документ, то один из пунктов распорядительной части текста должен содержать ссылку на отменяемый документ с указанием его даты, номера и заголовка.

Должностные лица, до сведения которых доводится постановление, указываются в ЛИСТЕ согласования, в указателе рассылки, который исполнитель готовит вместе с проектом постановления. Кроме того, **ЛИСТ согласования** включает в себя:

- заголовок постановления;
- должность и фамилию лица, внесшего проект постановления на рассмотрение главе администрации г. Пензы;
- согласование постановления. Визы включают должности визирующих. Личные подписи, расшифровку подписей и дату согласования документа;
- разногласия к данному проекту (если таковые имеются);
- дату и подпись лица, готовившего проект постановления.

Проекты постановлений **визируются**:

- руководителями других заинтересованных органов и организаций, к сферам ведения которых относятся затрагиваемые проектом документа вопросы;

- исполнителем документа;

- начальником юридического отдела Управления;

- заместителями главы администрации г. Пензы, к компетенции которых относится рассматриваемый вопрос;

- заместителем главы администрации – руководителем аппарата.

ПОДПИСЬ. После прохождения вышеперечисленных операций документ поступает на рассмотрение и подпись Главе администрации г. Пензы. Подпись состоит из наименования должности лица, подписавшего документ, личной подписи и расшифровки подписи (инициалы, фамилия).

Срок согласования проектов постановлений не должен превышать 2 дней (для юридического отдела – 3 дней). В случае если проект постановления требует заключения специалистов, он направляется в соответствующие органы для дачи заключения с согласия заместителя начальника Управления, курирующего данный вопрос.

При наличии у лица, визирующего проект постановления главы администрации г. Пензы, особого мнения (замечаний) он делает об этом отметку при визировании. Особое мнение (замечание) визирующего про проекту документа, как правило, излагается на оборотной стороне листа согласования или отдельно и прилагается к проекту постановления.

По проектам постановлений Главы администрации г. Пензы, внесенным с разногласиями, подготавливаются предложения для их рассмотрения заместителем председателя. В целях подготовки таких предложений начальник отдела может созвать совещание представителей заинтересованных органов исполнительной власти и организаций, уполномоченных принимать решения.

Если в процессе согласования в проект вносятся существенные изменения, то он подлежит повторному визированию. Повторного визирования не требуется если при доработке в проект внесены уточнения, не меняющие его сущности (определяется начальником отдела).

Приложения к проектам документов визируются исполнителем, начальником отдела и председателем Комитета и подписываются заместителем главы администрации – руководителем аппарата. Если в тексте приложения к проекту документа имеется гриф утверждения, то в этом случае подпись заместителя главы администрации – руководителя аппарата на приложении не ставится.

Подготовленные проекты постановлений с приложениями и листом согласования сдаются исполнителем в протокольную часть отдела делопроизводства и хозяйственного обеспечения администрации г. Пензы (далее протокольная часть) для проверки правильности оформления, орфографии и передачи заместителю главы администрации – руководителю аппарата, который визирует их, подписывает приложения и своевременно докладывает главе администрации города.

Примечание. Если к вносимым на подпись главе администрации города проектам постановлений необходимо приобщить какие-либо иные материалы, связанные с их подготовкой, то они прикладываются в копии, а их подлинники остаются в отделе Комитета, помещаются впоследствии в соответствующее дело и подлежат сдаче в установленном порядке в архивное хранение в общий отдел Управления.

Проекты постановлений, внесенные с нарушением требований, предъявляемых к их оформлению, возвращаются в установленном порядке на доработку в готовивший их отдел.

Подписание постановления главы администрации города передаются в протокольную часть администрации г. Пензы для их регистрации и выпуска. Постановления регистрируются раздельно в пределах календарного года.

Постановления вступают в силу с момента подписания их Главой администрации г. Пензы, если в тексте не указан другой срок.

Постановления администрации направляются протокольной частью адресатам в соответствии с указателем рассылки, подписанным исполнителем. Если постановления направляются организациям, не входящим в утвержденные указатели рассылки, то исполнитель должен указать в указателе рассылки

наименование этих организаций и их почтовые адреса. Досылка постановлений осуществляется по заявке Управления или по указанию руководителя аппарата администрации.

1.2.5 Правила землепользования и застройки территории города Пензы

Правила землепользования и застройки территории города Пензы являются нормативно-правовым актом города Пензы, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Пензенской области и города Пензы.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города Пензы, разделения данных территорий на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города Пензы, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории города Пензы;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. **Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

Градостроительное зонирование – зонирование территории города Пензы в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи.

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Статья 2. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом города Пензы и документацией по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки территории города Пензы, разработаны в соответствии со ст. 31 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ.

В случае принятия и /или внесения изменений в Генеральный план города Пензы, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана города Пензы, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Статья 3. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа города Пензы в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

2. К полномочиям главы города Пензы относятся:

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

3. К полномочиям администрации города Пензы относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

Глава 2. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты

Статья 1. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Пензы;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории города Пензы;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 2. **Порядок применения градостроительных регламентов**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Пензы;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Пензенской области или

уполномоченными органами местного самоуправления города Пензы в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьёй 23 установлены собственно виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления города Пензы, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил.

Статья 4. **Градостроительный регламент. Жилые зоны**

1. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Зона индивидуальной усадебной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, открытые автостоянки;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- аптеки;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- спортплощадки, спортзалы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

2. Зона малоэтажной жилой застройки 2-4 этажа

Зона малоэтажной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования:

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

3. Зона многоэтажной жилой застройки 5- 12 этажей

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов 5—12 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 5-12 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- дворовые площадки;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- спортзалы, спортклубы, спортплощадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- отделения, участковые пункты милиции;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- площадки для выгула собак.

4. Зона многоэтажной жилой застройки более 12 этажей

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-4 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома повышенной этажности;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- дворовые площадки;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв. м.);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, ателье, иные объекты обслуживания;
- отделения связи;

- спортзалы, спортклубы, спортивные площадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
- гостиницы, общежития;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе в первых этажах многоэтажных жилых домов;
- бани;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.
- площадки для выгула собак;

1.3 Модель участников рынка продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пенза

В организации и проведении торгов участвуют множество посредников, так как рынок продаж земельных участков представляет собой функционально-организационную структуру. К посредникам относятся:

- МУП «Объединенная государственная служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации»;

- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (сокращенное наименование - Управление Росреестра по Пензенской области) филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»;

- Межевая организация, выигравшая конкурс (котировку);

- Оценочная организация, выигравшая конкурс (котировку).

Приведенные выше организации выполняют важную роль, так как исполняют функции необходимые для формирования пакета документов на земельный участок, который в дальнейшем будет передан победителю аукциона (торга).

Остановлюсь подробнее на каждом из участников рынка продаж земельных участков.

1.3.1 МУП «Объединенная государственная служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации»;

Муниципальное унитарное предприятие "Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации" создано в результате реорганизации в форме слияния МУП "Управление, градостроительства и архитектуры" и МУП "Бюро технической инвентаризации г. Пензы" 15 июля 2011 года.

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Нормативные правовые акты РФ, законы, муниципальные правовые акты, федеральные законы, регулирующие градостроительную деятельность, не должны противоречить Градостроительному кодексу РФ.

Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого

затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

К отношениям, связанным с принятием мер по обеспечению безопасности строительства, предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и ликвидации их последствий при осуществлении градостроительной деятельности, нормы законодательства о градостроительной деятельности применяются, если данные отношения не урегулированы законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, законодательством Российской Федерации о безопасности гидротехнических сооружений, законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов, законодательством Российской Федерации об использовании атомной энергии, техническими регламентами.

К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

К отношениям, связанным с приобретением, прекращением статуса саморегулируемых организаций, определением их правового положения, осуществлением ими деятельности, установлением порядка осуществления саморегулируемой организацией контроля за деятельностью своих членов и применением саморегулируемой организацией мер дисциплинарного воздействия к своим членам, порядка осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций, применяется гражданское законодательство, в том числе Федеральный закон от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях", если данные отношения не урегулированы Градостроительным кодексом РФ.

Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах:

обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;

обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;

осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории;

участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;

осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;

осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;

возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

Основными нормативными документами, регулирующими градостроительную деятельность в городе Пензе являются:

Градостроительный кодекс РФ

Генеральный план города Пензы.

Правила землепользования и застройки города Пензы

29. Осуществляет подготовку следующих документов:

1) градостроительный план земельного участка;

2) разрешение на строительство;

3) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

4) акт освидетельствования проведения основных работ по строительству объекта индивидуального жилищного строительства (монтаж фундамента, возведение стен и кровли) или проведения работ по реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, в результате которых общая площадь жилого помещения (жилых помещений) реконструируемого объекта увеличивается не менее чем на учетную норму площади жилого помещения, устанавливаемую в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

(часть 29 в ред. Решения Пензенской городской Думы от 20.02.2015 N 97-6/6)

30. Готовит планы, отчеты, аналитические справки, информацию по вопросам деятельности Управления и вносит главе администрации города Пензы предложения для принятия решений по реализации задач и функций, возложенных настоящим Положением на Управление.

31. Осуществляет прием граждан и представителей организаций по вопросам компетенции Управления.

32. Рассматривает обращения физических и юридических лиц по вопросам, относящимся к компетенции Управления.

(часть 32 в ред. Решения Пензенской городской Думы от 27.11.2015 N 321-15/6)

33. Обращается в судебные и иные органы за защитой прав и законных интересов Управления, а в случаях, установленных законодательством, за защитой прав и законных интересов города Пензы.

34. Выполняет иные функции, необходимые для реализации задач, возложенных на Управление.

Исходя из полномочий Управления следует, что оно подготавливает некоторые бумаги необходимые для продажи методом аукциона земельного участка. А именно

1) **информационное письмо** о возможности предоставления земельного участка, включающее в себя: точный адрес объекта, назначение, ориентировочную площадь, сведения из ФГБУ «ФКП Росреестра» (если есть), наличие правоустанавливающих документов (если есть), сведения по линиям градорегулирования и планировочным ограничениям (если есть), сведения о наличии существующих и перспективных инженерных сетей на площадке размещаемого объекта (если есть), информацию о возможности размещения объекта на запрашиваемом земельном участке;

2) п**роект границ земельного участка.** В этом документе конкретно указываются границы формируемого участка, границы смежных пользователей, границы отводов проектируемых зданий и сооружений, границы действия сервитутов, красные линии. Кроме того, описываются ТЭП (технико-экономические показатели) земельного участка: точна площадь всего участка, площадь, ограниченная в пользовании (если есть сервитут), площадь застройки. В проекте границ указывается точный адрес объекта (включая район, улицу, строение), разрешенное использование (назначение), особые условия

использования и адрес заказчика, кем является Управление муниципальный имуществом г. Пензы. Проект границ обязательно включает в себя исполнительную съемку земельного участка и расчет площади полигона с отметками;

3) **инженерный раздел**, в котором оговариваются технические условия подключения к инженерным сетям, таким как: водоснабжения и канализации (указывается расчет мощности очистных сооружений, объем резервуара чистой воды, сооружения по обработке осадка, диаметры проектируемых водопроводов, производительность насосной станции, тип канализации и ее диаметр), электроснабжения (указывается мощность трансформаторов, срок подключения объекта), теплоснабжения, газификации, подключение к наружному освещению.

1.3.2 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (сокращенное наименование - Управление Росреестра по Пензенской области)

Положение об управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пензенской области
(в ред. Приказа Росреестра от 15.06.2015 N П/292)
- 1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, сокращенное наименование - Управление Росреестра по Пензенской области (далее - Управление), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, наименований географических объектов, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства

Российской Федерации), а также функции государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности на территории Пензенской области.

2. Управление состоит из структурных подразделений аппарата Управления и территориальных отделов, осуществляющих полномочия Управления на территориях муниципальных образований.

3. Управление является юридическим лицом, имеет печати с изображением Государственного герба Российской Федерации, штампы, бланки со своим наименованием и изображением Государственного герба Российской Федерации, лицевые счета в органах Федерального казначейства, открытые в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, закрепленное за ним на праве оперативного управления, выступает в качестве истца, ответчика и третьего лица в суде, арбитражном итретейском судах.

4. Управление осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, приказами и распоряжениями Министерства экономического развития Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также настоящим Положением.

5. Управление в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации, настоящим Положением, независимо в своей деятельности от органов государственной власти субъекта (субъектов) Российской Федерации, органов местного самоуправления.

6. Управление осуществляет свою деятельность во взаимодействии с центральным аппаратом Росреестра, подведомственными организациями Росреестра, другими территориальными органами Росреестра, территориальными органами иных федеральных органов исполнительной власти, полномочными представителями Президента Российской Федерации в федеральных округах в соответствии с федеральными законами, актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Министерства экономического развития Российской Федерации и Росреестра. При решении совместных задач Управление обеспечивает необходимое взаимодействие с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Полномочия Управления Россреестра по Пензенской области

1. Управление осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности:

- проводит в установленном порядке конкурсы и заключает государственные контракты на размещение заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг, на проведение технологических работ для государственных нужд по вопросам, отнесенным к компетенции Управления.

- осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения функций, установленных пунктом 1 настоящего Положения.

2. Организует:

- проведение территориального землеустройства в соответствии с решениями органов государственной власти, а также территориального землеустройства на землях, находящихся в федеральной собственности.

- осуществление технического учета объектов капитального строительства.

3. Осуществляет:

- ведение государственного земельного кадастра, государственного технического учета объектов капитального строительства, создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости.

- предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра и сведений об объектах недвижимости.

- внедрение и сопровождение автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов капитального строительства.

- подготовку землеустроительных материалов для установления государственной границы Российской Федерации, границ Пензенской области и муниципальных образований Пензенской области.

- государственную кадастровую оценку земель и представление ее результатов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- государственный земельный контроль.

- проведение аккредитации организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

- государственный мониторинг земель, в том числе с использованием автоматизированной информационной системы.

- ведение в установленном порядке фонда данных государственной кадастровой оценки земель и оценки иных объектов недвижимости, в том числе мониторинг рынков недвижимости.

- участие в проведении природно-сельскохозяйственного районирования земель, в прогнозировании и планировании рационального использования земельных ресурсов.

- контроль за исполнением функций, осуществляемых федеральным государственным учреждением - кадастровой палатой по Пензенской области, подведомственной Росреестра, по внесению информации в государственный земельный кадастр (после издания соответствующих нормативных правовых актов - за ведением государственного кадастра объектов недвижимости) и

осуществлением государственного технического учета объектов капитального строительства.

- создание, ведение и обеспечение сохранности государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

- утверждение заключений экспертных комиссий при проведении экспертизы землеустроительной документации.

- утверждение карт (планов) и материалов межевания объектов землеустройства.

- контроль за соблюдением аккредитованными организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства требований нормативных актов об аккредитации и техническом учете, в том числе достоверностью сведений, представляемых в органы технического учета.

- представление в Роснедвижимость сведений об аккредитованных организациях, осуществляющих технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства.

- организацию, координацию и контроль за выполнением топографо-геодезических, картографических и других обследовательских, землеустроительных и проектно-изыскательских работ специального (отраслевого) назначения для обеспечения ведения государственного земельного кадастра, землеустройства и других работ, связанных с охраной и рациональным использованием земель.

- удостоверение кадастровых планов земельных участков и планов иных объектов недвижимости (после издания соответствующих нормативных правовых актов - выписок из документов государственного кадастра объектов недвижимости).

- обеспечение выполнения требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, иных правовых актов и методических документов, определяющих организацию режима секретности и порядок защиты сведений, составляющих государственную тайну.

- представляет в Роснедвижимость предложения по изменению кадастрового деления территории кадастрового округа и копии приказов об определении конкретных размеров платы за предоставление сведений государственного земельного кадастра, а также их копирование (документирование).

- составляет ежегодный доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области, отчеты о государственном контроле за использованием и охраной земель, сведения о рекультивации земель, снятии и использовании плодородного слоя почвы.

- обеспечивает функционирование и совершенствование системы анализа, учета, отчетности и государственной статистики, а также регламентное взаимодействие с органами власти и местного самоуправления в пределах компетенции Управления.

- принимает участие в реализации международных программ и проектов, в которых участвует Российская Федерация, по вопросам, отнесенным к ведению Росреестра.

- участвует в осуществлении функции государственного заказчика проектно-изыскательских работ, связанных с ведением государственного земельного кадастра и государственного учета, расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества, проведением землеустройства и мониторинга земель, охраной и рациональным использованием земель, государственной кадастровой оценки земель.

- осуществляет прием граждан, обеспечивает своевременное и полное рассмотрение устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление ответов заявителям в установленный законодательством Российской Федерации срок.

- в соответствии с Положением о взаимодействии и координации деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и территориальных органов федеральных органов исполнительной власти осуществляет в пределах своей компетенции взаимодействие с органами исполнительной власти Пензенской области, органами местного самоуправления

Пензенской области, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти.

Управление имеет право:

- запрашивать и получать в установленном порядке от органов исполнительной власти Пензенской области, органов местного самоуправления Пензенской области и организаций, независимо от их организационно-правовой формы, сведения, необходимые для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции Управления.

- безвозмездно получать сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель, в том числе документы, удостоверяющие право на землю, необходимые для осуществления государственного земельного контроля.

- давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к компетенции Управления.

- вести переписку с организациями по вопросам, относящимся к компетенции Управления.

- принимать решения о проведении либо отказе в приостановлении проведения государственного кадастрового учета, а также иные решения, предусмотренные законодательством Российской Федерации о кадастровом учете.

Организация деятельности

Управление Росреестра тесно взаимодействует с Управлением муниципальным имуществом г. Пензы и предоставляет следующие необходимые сведения, услуги. В процессе формирования пакета документов по земельному участку Управление проводит проверку данного объекта. Для этого сотрудниками Управления направляется специальный запрос в Управление росреестра по Пензенской области. Которая предоставляет выписку из ЕГРП (единого государственного реестра прав), которая подтверждает возможность формирования объекта для дальнейшего его выставления на торги. Если же участок занят, то в ответ на запрос Комитета приходит копия выписки из кадастрового плана, согласно которой участок принадлежит какому либо физическому или юридическому лицу, следовательно, необходимо приостановить

формирование пакета документов, о чем в письменном виде сообщается первому заявителю.

Кроме того, после проведения межевания земельного участка Комитет обязан поставить данный объект на кадастровый учет. Для этого опять же подготавливается и направляется письмо в адрес Управления Россреестра с требованием о вышесказанном. В результате постановки на кадастровый учет в Управление поступает кадастровый план территории. Расскажу немного об этом документе.

Выписка из государственного земельного кадастра в форме **кадастрового плана территор**ии (КПТ) представляет собой единый документ, состоящий из разделов, предназначенных для отражения определенных групп характеристик учетных земельных участков, по которым получены сведения из ЕГРП, и ранее учтенных земельных участков, расположенных в пределах территории одного кадастрового квартала.

Сведения о земельных участках заносятся в КПТ в полном соответствии со сведениями, отраженными в ГРЗ КР и на дежурной кадастровой карте. КПТ оформляется на бумажном носителе и состоит из следующих разделов:

- титульный лист;

- план размещения земельных участков, входящих в состав кадастрового квартала;

- таблица «Общие сведения о земельных участках, входящих в состав кадастрового квартала № _____ ».

Титульный лист содержит следующие реквизиты:

- наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков;

- наименование вида документа «кадастровый план территории» (выписка из государственного земельного кадастра);

- дата регистрации и регистрационный номер КПТ по Книге учета выданных сведений;

- номер кадастрового квартала;

- общая площадь кадастрового квартала в гектарах;

- перечень разделов;

- удостоверяющая подпись должностного лица.

1.3.3 Межевая организация, выигравшая конкурс (котировку)

Межевая организация участвует в работе по определении границ земельных участков, согласовании границ собственниками соседних участков, установке межевых знаков, определению их координат, подготовка картографических материалов.

Межевание проводится с целью точно определить и опознать на местности границы земельного участка.

Межевание земельного участка заключается в выполнении следующих видов работ:

- определение (установление), восстановление на местности границы земельного участка и охранной зоны;
- проведение согласования установленной границы земельного участка;
- закрепление границы межевыми знаками;
- съемка поворотных и узловых точек границы земельного участка для определения их координат;
- привязка границы земельного участка к пунктам опорной межевой сети (ОМС);
- съемка частей земельного участка, имеющих ограничения (обременения) и сервитуты;
- съемка ситуации, границ контуров земельных угодий и иных объектов (если это предусмотрено заданием);
- составление плана земельного участка.

1.3.4 Оценочная организация, выигравшая конкурс (котировку)

Администрация проводит конкурс на оценку земельного участка. С победившей оценочной организацией заключается контракт и производится передача пакета документов необходимого для осуществления оценки:

постановления Главы администрации г. Пензы, землеустроительного дела, кадастрового плана территории, исходно-разрешительной документации на земельный участок. Затем организация готовит отчет об оценке за оговоренный в договоре срок, в котором устанавливается начальная цена и начальный размер арендной платы. Полученная в результате оценки цена становится первоначальной суммой, по которой земельный участок будет отчуждаться на открытом аукционе в собственность или аренду.

1.3.5 Модель участников рынка продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

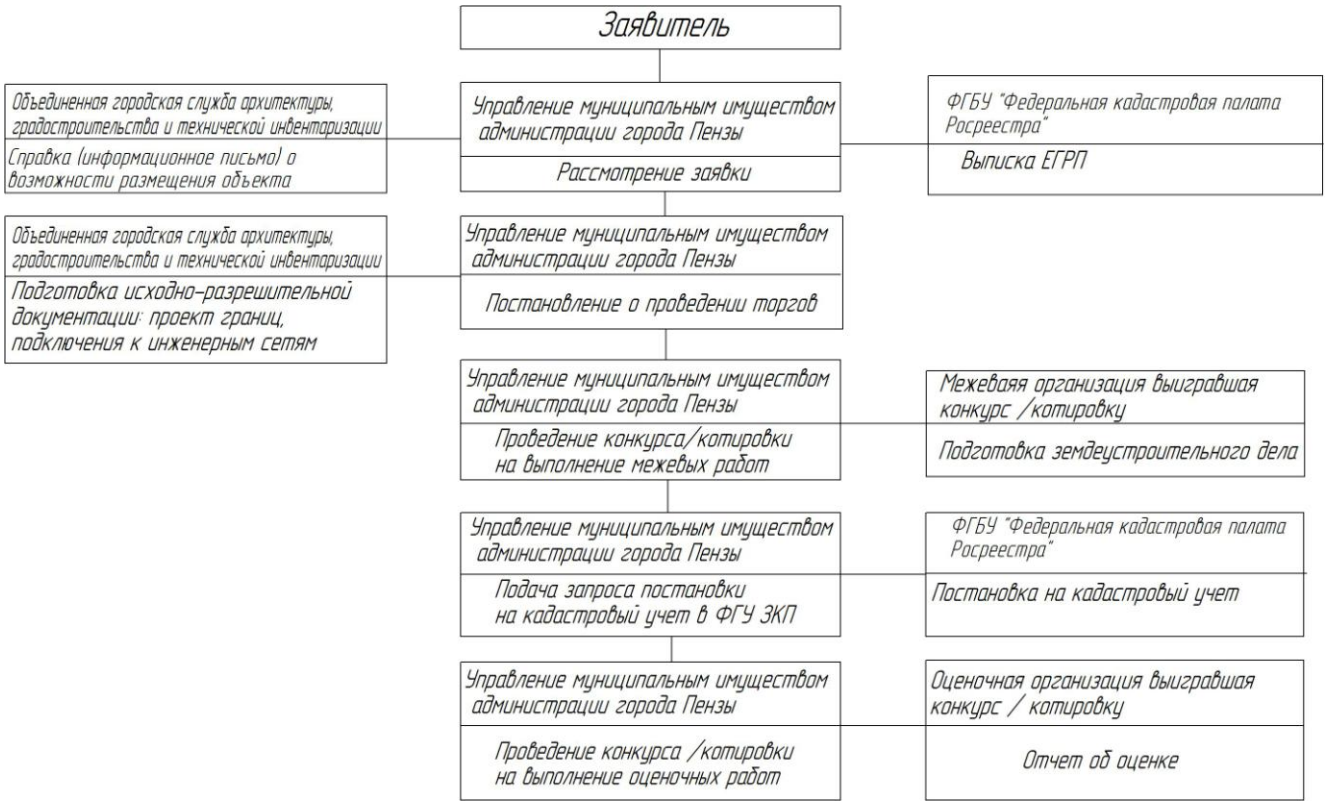


Рис. 1 Модель участников рынка продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

1.4 Анализ организационного регламента проведения аукционов по продажам земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Земельные участки, расположенные на территории Пензенской области, находятся в собственности субъекта Российской Федерации и в муниципальной собственности, следовательно, функции организатора торгов возлагаются на орган местного самоуправления – Администрацией города Пензы. Торги организуются и проводятся в соответствии с действующем законодательством:

- Гражданским Кодексом РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ
- Земельным Кодексом РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ
- Градостроительный Кодекс от 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ

1.4.1 Извещение о проведении торгов – начальный этап в организации торгов (аукционов)

После решения о проведении торгов (аукциона), Администрация должна подготовить и опубликовать в средствах массовой информации и на сайте администрации не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Извещение о проведении торгов.

Извещение (публикация) содержит в себе следующие сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается

строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке,

установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Так же обязательным приложением к опубликованному извещению является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

В случаи размещения извещения 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.

1.4.2 Оплата задатка для участия в торгах

Роль задатка заключается в обеспечении намерений покупателя завершить начатую сделку. Необходимо в обязательном порядке соблюдать требования о перечислении задатка, так как при нарушении этих правил заявка не может быть принята организатором торгов. В извещении указываются банковские реквизиты для переведения денежных средств, размер задатка, порядок и сроки его внесения

Необходимо заполнить договор о задатке, который можно найти в документации по торгам, и приложить его к заявке, которая будет содержать электронную цифровую подпись. Законом допускается не предоставлять договор о задатке. Считается, что перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже имущества признается акцептом, т.е. полным и безоговорочным принятием условий договора о задатке. Организатор торгов определяет размер задатка с условием того, что максимальный размер задатка не должен превышать 20% от первоначальной стоимости сделки. После завершения торгов задок победителя переходит в счет стоимости сделки, а задатки других участников возвращаются обратно в течении пяти дней со дня подписания протокола о результатах проведения аукциона. Если победитель отказывается, по каким либо причинам от сделки, то его задаток не возвращается.

1.4.3 Оформление заявки на участие в торгах

Форма и порядок предоставления заявки определяется в указанной конкурсной документации, в которой должны быть указаны место и срок подачи заявок.

В запечатанном конверте, не позволяющем просматривать содержимое заявки до вскрытия, или в форме электронного документа, участник открытого аукциона подает свою заявку.

Типовая форма заявки может присутствовать в документации к аукциону. Заявка на участие в открытом конкурсе должна содержать всю указанную заказчиком в конкурсной документации информацию, а именно:

1) информацию и документы об участнике открытого конкурса, подавшем заявку на участие в открытом конкурсе:

а) наименование, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), идентификационный номер налогоплательщика (при наличии) учредителей, членов коллегиального исполнительного органа, лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа участника открытого конкурса, фамилия, имя, отчество (при наличии), паспортные данные, место жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) выписка из единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для индивидуального предпринимателя), которые получены не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения в единой информационной системе извещения о проведении открытого конкурса, копии документов, удостоверяющих личность (для иного физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени участника открытого конкурса - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо копия приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которыми такое физическое лицо обладает правом действовать от имени участника открытого конкурса без доверенности (далее в настоящей статье - руководитель). В случае, если от имени участника открытого конкурса действует иное лицо, заявка на участие в открытом конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени участника открытого конкурса, заверенную печатью участника открытого конкурса (при наличии печати) и подписанную руководителем (для юридического лица) или уполномоченным руководителем лицом, либо засвидетельствованную в нотариальном порядке копию указанной доверенности. В случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем, заявка на участие в открытом конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) документы, подтверждающие соответствие участника открытого конкурса требованиям к участникам конкурса, установленным заказчиком в конкурсной документации в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона, или копии таких документов, а также декларация о соответствии участника открытого конкурса требованиям, установленным в соответствии с пунктами 3 - 9 части 1 статьи 31 настоящего Федерального закона; (в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 396-ФЗ, от 04.06.2014 N 140-ФЗ)

д) копии учредительных документов участника открытого конкурса (для юридического лица);

е) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и для участника открытого конкурса поставка товара, выполнение работы или оказание услуги, являющихся предметом

контракта, либо внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе, обеспечения исполнения контракта является крупной сделкой;

ж) документы, подтверждающие право участника открытого конкурса на получение преимуществ в соответствии со статьями 28 и 29 настоящего Федерального закона, или заверенные копии таких документов;
(в ред. Федерального закона от 04.06.2014 N 140-ФЗ)

з) документы, подтверждающие соответствие участника открытого конкурса и (или) предлагаемых им товара, работы или услуги условиям, запретам и ограничениям в случае, если такие условия, запреты и ограничения установлены заказчиком в конкурсной документации в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, или заверенные копии таких документов;

и) декларация о принадлежности участника открытого конкурса к субъектам малого предпринимательства или социально ориентированным некоммерческим организациям в случае установления заказчиком ограничения, предусмотренного частью 3 статьи 30 настоящего Федерального закона;
(пп. "и" введен Федеральным законом от 04.06.2014 N 140-ФЗ)

1.4.4 Протокол рассмотрения заявок претендентов

В установленный в извещении день проводится рассмотрение заявок участников. Организатор торгов изучает, проверяет наличие всех документов правильность заполнения заявок, устанавливает прибыл ли задаток на счет на основании выписки. Далее следует решение о признании претендентов участниками или об отказе участия в торгах. Все действия указываются в протоколе. В протоколе указываются принятые участники, не допущенные претенденты с описанием оснований отказа.

Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

а) заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в

собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

в) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение 3 банковских дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

1.4.5 Уведомление о допуске (отказе) к участию в торгах

Не позднее следующего рабочего дня с даты оформления протокола о рассмотрении заявок, организатор торгов должен разослать извещение, как и признанным участникам торгов, так и недопущеным претендентам. Извещение рассылается либо путем уведомления, либо заказным письмом. Претендент становится участником в момент оформления организатором торгов протокола о признании претендентов участниками торгов.

.

1.4.6 Порядок проведения торгов

Электронный аукцион проводится в указанный в Извещении день и час путем последовательного повышения Участниками начальной цены договора купли-продажи на величину, равную либо кратную величине «шага аукциона».
«Шаг аукциона» устанавливается Продавцом в фиксированной сумме и не изменяется в течение всего аукциона.
Во время проведения процедуры аукциона Организатор, во взаимодействии с Оператором Единой торговой электронной площадки (www.roseltorg.ru), на

которой состоится аукцион, обеспечивает доступ участников к закрытой части электронной площадки и возможность представления ими предложений о цене договора купли-продажи имущества.

Со времени начала проведения процедуры аукциона Организатором размещается:

а) в открытой части электронной площадки - информация о начале проведения процедуры аукциона с указанием наименования имущества, начальной цены договора купли-продажи и текущего "шага аукциона";

б) в закрытой части электронной площадки - помимо информации, указанной в открытой части электронной площадки, также предложения о цене договора купли-продажи имущества и время их поступления, величина повышения начальной цены ("шаг аукциона"), время, оставшееся до окончания приема предложений о цене договора купли-продажи имущества.

В течение одного часа со времени начала проведения процедуры аукциона Участникам предлагается заявить о приобретении имущества по начальной цене.

В случае если в течение указанного времени:

а) поступило предложение о начальной цене договора купли-продажи имущества, то время для представления следующих предложений об увеличенной на "шаг аукциона" цене договора купли-продажи имущества продлевается на 30 минут со времени представления каждого следующего предложения. Если в течение 30 минут после представления последнего предложения о цене договора купли-продажи имущества следующее предложение не поступило, аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается;

б) не поступило ни одного предложения о начальной цене договора купли-продажи имущества, то аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается. В этом случае временем окончания представления предложений о цене договора купли-продажи имущества является время завершения аукциона.

Во время проведения процедуры аукциона программными средствами электронной площадки обеспечивается:

а) исключение возможности подачи Участником предложения о цене договора купли-продажи имущества, не соответствующего увеличению текущей цены на величину "шага аукциона";
б) уведомление Участника в случае, если предложение этого Участника о цене договора купли-продажи имущества не может быть принято в связи с подачей аналогичного предложения ранее другим участником.
Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену договора купли-продажи.
Ход проведения процедуры аукциона фиксируется Организатором в электронном журнале.
По завершении процедуры аукциона при помощи программных средств электронной площадки формируется протокол об итогах аукциона в трех экземплярах, в котором содержатся сведения: о дате и времени проведения аукциона, об Участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора купли-продажи, последнем и предпоследнем предложениях цены договора купли-продажи, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора купли-продажи.
Протокол аукциона подписывается всеми членами комиссии Организатора торгов, после чего процедура аукциона считается завершенной.

Если торги проходят не в электронном виде то они проводятся в указанном в извещении месте в указанный день и час

Аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона.

"Шаг аукциона" устанавливается в размере от 1 до 5 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены или начального размера арендной платы и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с этой ценой или размером арендной платы;

г) каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на "шаг аукциона". После объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с "шагом аукциона";

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены или размера арендной платы 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 земельного участка или права на заключение договора его аренды, называет цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

1.4.7 Оформление результатов торгов

Результаты торгов оформляются **протоколом**, который подписывается организатором торгов, аукционистом и победителем торгов в день проведения

торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2 экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются:

а) регистрационный номер предмета торгов;

б) местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка, данные о государственной регистрации прав на земельный участок;

в) предложения участников торгов;

г) имя (наименование) победителя (реквизиты юридического лица или паспортные данные гражданина);

д) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы;

е) срок уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа);

ж) порядок, сроки и размеры платежей, если земельный участок продается в рассрочку (график платежей).

Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов **договора купли - продажи** или **аренды** земельного участка.

Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

1.4.8 Возврат задатков

Задаток, внесенный победителем, идет в счет приобретаемого в собственность земельного участка. В течении трех банковских дней со дня подписания протокола о проведении торгов, организатор возвращает задатки проигравших.

1.4.9 Последствия уклонения от подписания протокола

Последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

1.4.10 Публикация результатов торгов

Информация о результатах торгов публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов (газета «Наша Пенза»), в месячный срок со дня заключения договора купли - продажи или аренды земельного участка. Информация включает в себя:

а) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

б) наименование организатора торгов;

в) имя (наименование) победителя торгов;

г) местоположение (адрес), площадь, границы, кадастровый номер земельного участка.

1.4.11 Признание торгов несостоявшимися

Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

а) в торгах участвовало менее 2 участников;

б) ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после троекратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;

в) победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли - продажи или аренды земельного участка.

Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить внесенный участниками несостоявшихся торгов задаток. В случае, предусмотренном подпунктом "в" пункта 1.4.11 настоящего Регламента, внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их

условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить "шаг аукциона" не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

1.5. Проблемные вопросы развития городского рынка аукционных продаж. Методическая схема исследования

Ключевыми проблемами в развитии жилой недвижимости города Пензы являются:

– длительный процесс формирования земельных участков для последующего их выставления на торги (аукционы).

– в Земельном кодексе отсутствуют ясные и однозначные критерии того, в каких случаях земельные участки предоставляются путем заключения договора аренды на основе заявки, а в каких они должны быть переданы исключительно через процедуру публичных торгов.

Предшествующий постановки задачи анализ развития рынка земли, формирования рыночного сегмента по аукционным продажам для целей жилищного строительства, изучение структуры органа муниципальной власти, отвечающего за организацию и проведение аукционов, а также непосредственно изучение всей цепочки формирования земельных участков с целью их дальнейшего выставления на торги позволили обосновать актуальность и необходимость анализа развития рынка аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе. Данная научная гипотеза заключается в возможности совершенствования механизма подготовки и предоставления земельных участков под жилищное строительство на основе совершенствования структуры органа исполнительной власти.

Изучение поставленных проблемных вопросов с привлечением принятой научной гипотезы позволило сформулировать цель работы, которая заключается в разработке предложений и рекомендаций по совершенствованию организационной структуры, реализующей функции земельного девелопмента в Комитете по управлению муниципальным имуществом города Пензы, на основе

ее функционально-организационного моделирования с целью оптимизации процесса выделения земельных участков во исполнение национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»: ускорение работы по генеральному планированию территорий, развитие взаимодействия бизнеса и государства в вопросах жилищного строительства.

Реализация цели исследования потребовала решения следующих задач:

- исследования результатов проведенных аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство;
- изучение правовой основы проведения аукционов;
- анализ сроков, необходимых для формирования земельных участков;
- изучение механизма привлечения инвесторов для приобретения земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе.

Исходя из поставленных задач процесс исследования можно разбить на три этапа: анализ экономических, управленческих и организационно-правовых механизмов функционирования рынка земли и рынка аукционных продаж; анализ формирования и развития рынка аукционных продаж; предложения и рекомендации по совершенствованию муниципального девелопмента земельных участков под жилищное строительство.

На первом этапе исследования необходимо изучить развитие рынка земли в целом, рассмотреть формирование рыночного сегмента по аукционным продажам, изучить модель участников рынка и проанализировать организационный регламент проведения аукционов по продажам земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе.

Анализ развития рынка земли в г. Пензе и формирование рыночного сегмента по аукционным продажам для целей жилищного строительства

Организационно-правовая база проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Модель участников рынка продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Анализ организационного регламента проведения аукционов по продажам земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Проблемные вопросы развития городского рынка аукционных продаж. Методическая схема исследования

Рис. 2 Структура первого этапа исследования

На втором этапе исследования было произведен анализ организационный структуры Комитета по управлению муниципальным имуществом. Кроме того, был проанализирован механизм привлечения крупных инвесторов для приобретения земельных участков под жилищное строительство, в котором особое значение отведено комплексному развитию территории.

Сегментация рынка и исследования результатов проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство

Анализ организационной структуры органа муниципальной власти, отвечающего за организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Календарный и сетевой график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Рис. 3 Структура второго этапа исследования

На третьем этапе исследования был произведен прогноз аукционных продаж и предложены рекомендации по совершенствованию организационной структуры. Кроме того, была рассчитана экономическая эффективность предложений и рекомендаций.

Прогноз аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Рекомендации по совершенствованию организационной структуры, Управления муниципальным имуществом города Пенза

Рис. 4 Структура третьего этапа исследования

2 АНАЛИЗ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА АУКЦИОННЫХ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В Г.ПЕНЗЕ

2.1 Сегментация рынка и исследования результатов проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство

Сегментация рынка - разделение рынка на отдельные сегменты по какому-либо признаку. В зависимости от состояния земельного участка можно вывести следующую сегментацию рынка:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

Рассмотрю подробнее незастроенные земельные участки, пригодные для последующей жилищной застройки. В зависимости в данном случае от разрешенного использования рынок земли можно разделить на 3 сегмента:

- индивидуальная жилищная застройка;
- точечная жилищная застройка;
- комплексная жилищная застройка.

2.1.1 Индивидуальная жилищная застройка

Объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Земельные участки под отдельно стоящие индивидуальные жилые дома отличаются от земельных участков под комплексную и точечную застройку нормой предоставления площади. Согласно ст. 33 Земельного Кодекса от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. ФЗ от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ) она составляет: 0,06 - 0,15 га.

2.1.2 Точечная жилищная застройка

Точечная застройка – застройка при которой новый объект строительства располагается уже в сформировавшемся жилом микрорайоне. Подобные застройки всегда затрагивают интересы граждан, прежде всего в области охраны окружающей среды, и вызывают их крайне отрицательную реакцию. Решение о точечной застройке принимается если в микрорайоне существуют многоквартирные дома признанные аварийным или подлежащим сносу жильем. Решение о развитии застроенной территории может быть принято на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Развитие застроенной территории в целях жилищного строительства, согласно ст. 46.1. Градостроительного Кодекса от 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ, представляет собой изменение плотности и параметров застройки территории в границах элемента планировочной структуры и включает:

- работы по подготовке территории (выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений, изъятие, в том числе путем выкупа, жилых помещений и (или) иных объектов недвижимости, снос объектов капитального строительства, перевод производственных объектов, расположенных на данной территории, в другую территориальную зону и т.д.);
- работы по подготовке документации по планировке территории;
- работы по обустройству территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки;
- строительство и (или) реконструкцию жилых домов и иных объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки.

В состав застроенной территории, в отношении которой может быть принято решение о развитии в целях жилищного строительства, могут включаться

незастроенные земельные участки, находящиеся в границах элемента планировочной структуры.

Решение о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства определяет развитие такой территории как действия по реализации муниципальных нужд, в процессе осуществления которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства. Застройка происходит на основе договора, который заключается с победителем посредством открытого конкурса.

Существенными условиями договора являются:

1) условия и сроки освобождения земельных участков, входящих в состав территории, в отношении которой принято решение о развитии в целях жилищного строительства, и расположенных на них объектов капитального строительства от прав третьих лиц;

2) сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в отношении которой принято решение о развитии в целях жилищного строительства;

3) сроки выполнения работ по подготовке территории;

4) сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов инженерной инфраструктуры, а также объектов социального и (или) коммунально-бытового назначения в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки территории;

5) сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с градостроительным регламентом и утвержденным проектом планировки;

6) цена выкупа земельных участков, сформированных по результатам подготовки проекта межевания территории и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

7) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения. При этом

арендная плата за земельный участок может взиматься только после его предоставления в установленном порядке;

8) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства.

В случае, когда развитие происходит на основе ветхого жилищного фонда, переселение жителей должно происходит без нарушений жилищного законодательства и не должно нести за собой ухудшения положения граждан.

Построенные на основании договора о развитии застроенной территории в целях жилищного строительства объекты инженерной инфраструктуры и объекты социального и коммунально-бытового назначения подлежат передаче в муниципальную собственность.

Примеры точеной застройки в городе Пенза:

ЖК «Солнечный ветер» расположенный по адресу Леонова 10

- Улица Кижеватова 19 б

- Жилой дом по ул. Новоказанская, 6А

2.1.3 Комплексная жилищная застройка

В последнее время строители все чаще сталкиваются с проблемами отсутствия свободных территорий для жилищной застройки. Перспектив точечной жилищной застройки немного, в связи, с чем необходимость переходить к комплексному строительству и освоению новых территорий становится очевидным фактом.

По проекту - комплексное освоение территорий включает в себя выполнение инженерных изысканий, подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, выполнение работ по обустройству территории посредством

строительства объектов инженерной инфраструктуры и проведения благоустройства, осуществление жилищного и иного строительства.

Предоставление земельных участков производится только в аренду и из земель, находящихся в государственной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена. Торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на незастроенной территории, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства должны проводиться в форме аукциона в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

Достоинства и проблемы комплексной застройки.

- *преимущества* очевидны. Как правило, все проекты комплексной застройки территорий являются масштабными. А у масштабных проектов есть целый ряд преимуществ перед точечными. Среди них наиболее значимыми являются наличие более широкого придомового пространства, высокая безопасность внутри объекта, однородность социальной сферы и наличие собственной инфраструктуры. Крупные жилые комплексы представляют своим обитателям высокий уровень комфорта проживания (это обусловлено и установкой новейшего оборудования, и применением современных нормативов и технологий, кроме того, при комплексном освоении территории достаточно большие участки отводятся под зоны отдыха, озеленение и благоустройство) и благодаря этому становятся наиболее востребованными на рынке. В проекты комплексной застройки инвестируются значительные средства, эти проекты обеспечивают жильем тысячи россиян.

- *минусы*. Есть у комплексного подхода и свои минусы. Самый главный из них – длительный срок. Как известно, масштабное строительство предполагает несколько этапов (очередей), и жильцам первых очередей приходится еще несколько лет мириться с возникающими при этом неудобствами. Кроме того, строительство инфраструктуры значительно отстает от жилого сектора и часто ведется по остаточному принципу. Понимая это, почти все застройщики стараются возводить необходимые социальные объекты одновременно с первой

очередью жилья. Стимулируют на подобные действия девелоперов и городские власти, которые не принимают дома в эксплуатацию без законченной инфраструктуры.

Основные проблемы при комплексной застройке территорий. Среди множества проблем, с которыми сталкивается Застройщик при комплексной застройке территории на сегодня можно выделить следующее:

- отсутствие земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой (необходимо строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры);

- отсутствие механизмов привлечения частных инвестиций и кредитных ресурсов в строительство и модернизацию коммунальной инфраструктуры;

- потребность в обеспечении энергетическими ресурсами объектов, строящихся в рамках реализации инвестиционных проектов (подключение к сетям энерго- и газоснабжения, а также развитие улично-дорожной сети);

- непрозрачность и обременительность для Застройщика условий присоединения к системам коммунальной инфраструктуры.

Перспективы комплексного освоения территорий. Сегодня при комплексном проектировании территории закладываются параметры, принципиально отличающиеся от тех, по которым проектировали советские города. Приоритетными становятся такие характеристики городской среды, как безопасность, экологичность, дизайн, разнообразие, культурная уникальность. Облик новых городов формируют молодые квалифицированные кадры.

2.1.4 Практические применения подхода комплексной застройки на примере города Пензы

Рассмотрим комплексную застройку на примере трех участков, которые были предоставлены через торги на право аренды находящихся по адресам:

- по ул. Одесская (ЖК Новые сады)

- по ул Тернопольская (ЖК «Тернопольский»);

- ул Овощная (ЖК « Сатурн» .

Все три жилых комплекса находятся в Арбеково. Арбеково – самый крупный и самый плотно населенный район города Пензы. Его примерная площадь составляет 7 км², что является примерно 1/42 частью всего города. На территории микрорайона проживает около 125 тыс. человек. В этот район ведут две крупнейшие городские магистрали Пензы – проспект Строителей и проспект Победы.

Рис. 5 Схема застройки ЖК « Новые сады»

Рис. 6 Схема застройки ЖК « Тернопольский»

Рис 7 Схема застройки ЖК « Сатурн»

Структура микрорайонов:

- многоквартирные жилые дома класса «эконом» и «бизнес» различной этажности – от 10 до 25 этажей; панельные, кирпичные и монолитные.

- торгово-офисные здания, в том числе крупный торговый центр и 2 крупных гипермаркета.;

- детские сады, школы и другие объекты социального назначения;

- парковки и подземные паркинги;

- рекреационные зоны.

Таблица 2- Технико-экономические комплексный застроек

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество
1.	Общая площадь застройки ЖК « Новые сады»	га	0,52
2.	Площадь земельного участка ЖК « Новые сады»	га	0,76
3.	Общая площадь новых квартир, т.е. ориентировочно 1052 квартир	тыс. кв. метров	102,,3
4.	Площадь земельного участка ЖК «Тернопольский»	га	1,9
5.	Общая площадь квартир, т.е. ориентировочно 1376 квартир	тыс. кв. метров	130,5
6	Площадь земельного участка ЖК « Сатурн»	га	1,27
7	Площадь земельного участка 6-го микрорайона	га	20, 1
8	Общая площадь квартир, т.е. ориентировочно 500 квартир	тыс. кв. метров	49

Таблица 3 - Технико-экономические показатели ЖК «Новые сады»

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество
1.	Площадь земельного участка	га	0,76
2.	Площадь застройки	га	0,52
3.	Население	чел.	520
4.	Средняя этажность (включает в себя торговые помещения и блок-вставку общественного обслуживания)	этаж	10
5.	Площадь асфальтового покрытия	га	0,2
6.	Площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста	м2	308
7.	Площадка для отдыха взрослого населения	м2	126
8.	Площадка для занятия физкультурой	м2	250
9.	Площадка для хозяйственных целей и выгула собак	м2	376
10.	Жилой фонд: общая жилая площадь стр. №1	$м^2$	1300
11.	общая жилая площадь стр. №2	$м^2$	1650
12.	общая жилая площадь стр. №3	$м^2$	1600
13.	количество квартир стр. №1	шт.	144
14.	количество квартир стр. №2	шт.	160
17	количество квартир стр. №3	шт.	154

Таблица 3 - Технико-экономические показатели ЖК «Тернопольский»

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество
1.	Площадь земельного участка	га	1,9
2.	Площадь застройки	га	0,9
3.	Население	чел.	2000
4.	Средняя этажность (включает в себя торговые помещения и блок-вставку общественного обслуживания)	этаж	13-15
5.	Площадь асфальтового покрытия	га	0,9
6.	Площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста	м2	708
7.	Площадка для отдыха взрослого населения	м2	352
8.	Площадка для занятия физкультурой	м2	250
9.	Площадка для хозяйственных целей и выгула собак	м2	376
10.	Жилой фонд: общая жилая площадь стр. №1	$м^2$	8201,2
11.	общая жилая площадь стр. №2	$м^2$	8201,2
12.	общая жилая площадь стр. №3	$м^2$	8301,2
13.	количество квартир стр. №1	шт.	264
14.	количество квартир стр. №2	шт.	224
17	количество квартир стр. №3	шт.	274

2.1.5 Практические применения подхода освоение незастроенных территорий на примере города Пенза

Рассмотрим на примере двух участков. Оба участка получены в право собственности на торгах:

- ЖК «Арбековская застава»
- Эко-квартал «Запрудный»

Расскажу немного о каждом из районов.

ЖК « Арбековская застава» строится с 2014 года. Располагается на северо-западе Пензы занимает территорию около 45 га. На данный момент построено 15 многоэтажных домов со средней этажностью 12. Проект еще на стадии реализации, но не смотря на это привлек к себе большое количество жителей. Привлекательность его в отдалении от городской суеты и развивающийся инфраструктуре. Нахождении в близости детский садов и школ. Минусом его

является близкое прохождение магистрали М5, но нахождение комплекса соответствует нормам СанПин.

Схема застройки ЖК «Арбековская застава»

Таблица 4 - Технико-экономические показатели ЖК «Арбековская застава»

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество
1.	Площадь земельного участка	га	44
2.	Плотность населения	чел/га	102
3.	Численность населения микрорайона	чел.	4500
4.	Расчетная жилищная обеспеченность 18 м^2	м^2	67133
5.	Плотность жилой застройки	м^2/га	7560
6.	Срок реализации проекта (строительство, сдача в эксплуатацию)	год	3 - 5
7.	Строительство объектов инженерной инфраструктуры	год	1 - 5

Эко-квартал «Запрудный» насчитывает на данный момент 13 построенных домов со средней этажностью 12. Находится в дальнем районе Арбеково. Его привлекательность в близком расположении леса, развивающаяся инфраструктуре.

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество	Примечание
1.	2.	3.	4.	5.
1.	**Детский сад** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 2000 1000 3000	3 шт
1.	**2.**	3.	4.	5.
2.	**Поликлиника, аптека, молочная кухня** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 900 500 1500	1
3.	**Магазин** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 508,0 152,0 456,0	3 объекта
4.	**Отделение связи, почта, сберкасса** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 1000 700,0 2100,0	2
5.	**КБО (ремонт, одежды, обуви, бытовой техники и т.д.)** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 900 500 1068,0	2
6.	**Аптека** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 304,0 100,0 300,0	2 объекта
7.	**Объекты сезонной торговли**: Общая площадь земельного участка, из них: 7а - площадь застройки - строительный объем 7б - площадь застройки - строительный объем 7в - площадь застройки	 $м^2$ $м^3$ $м^2$ $м^3$ $м^2$	 1896,0 5688,0 276,0 828,0 1612,0	Объекты из легких конструкций

Схема застройки эко-квартал «Запрудный»

Таблица 5 - Технико-экономические показатели земельного участка эко-квартал «Запрудный»

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество
1.	Площадь территории	га	53
2.	Площадь селитебной территории	га	9,02
3.	Площадь территории социально-бытового обслуживания	га	0,93
4.	Площадь застройки жилыми зданиями	га	2,677
5.	Площадь застройки объектами обслуживания	га	0,088
6.	Общая жилая площадь	га	0,5636

Таблица 6 - Технико-экономические показатели земельного участка эко-квартал «Запрудный»

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество	Примечание
6.	7.	8.	9.	10.
2.	**Детский сад** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 2016,0 432,0 1296,0	4
6.	**7.**	8.	9.	10.

8.	**Поликлиника, аптека, молочная кухня** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 3000,0 428,0 2696,4	1
9.	**Магазин** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 508,0 152,0 456,0	7 объекта
10.	**Отделение связи, почта, сберкасса** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 704,0 300,0 900,0	1
11.	**КБО (ремонт, одежды, обуви, бытовой техники и т.д.)** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 1992,0 356,0 1068,0	1
12.	**Аптека** Общая площадь земельного участка, из них: - площадь застройки - строительный объем	 $м^2$ $м^2$ $м^3$	 304,0 100,0 300,0	5 объекта
13.	**Объекты сезонной торговли**: Общая площадь земельного участка, из них: 7а - площадь застройки - строительный объем 7б - площадь застройки - строительный объем 7в - площадь застройки	 $м^2$ $м^3$ $м^2$ $м^3$ $м^2$	 1896,0 5688,0 276,0 828,0 1612,0	Объекты из легких конструкций

Проект комплекса многоэтажных многоквартирный домов обеспечен объектами социальных нужд. В районе находятся 4 детских сада, в пределах шаговой доступности находятся 2 школы. Также недалеко находится спортивный комплекс. В районе 3 хозяйственный магазина и 3 продуктовых а также 1 представитель крупного гипермаркета.

2.2 Анализ организационной структуры органа муниципальной власти, отвечающего за организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Органом муниципальной власти, отвечающим за организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство, является Управление муниципального имущества администрации города Пензы. Организационная структура данного органа местного самоуправления включает в себя председателя Комитета, заместителей председателя и отделы.

2.2.1 Управление муниципального имущества администрации города Пензы

В соответствии с Положением об управлении муниципальным имуществом администрации города Пенза (приложение к решению Пензенской городской Думы от 29 мая 2009 г. N 55-6/5), управление находится в подчинении главе администрации города Пензы и заместителю главы администрации города Пензы.

Возглавляет управление начальник, который назначается и освобождается от должности постановлением администрации города Пенза.

Начальник утверждает положение , в котором разграничиваются обязанности заместителей ,положения об отделах Управления , обязанности руководителей отделов и муниципальных служащих, так же указываются обязанности лиц, исполняющих обязанности по техническому обеспечению работы Управления. В данный момент существуют отделы:

- отдел организационной работы и кадров;
- юридический отдел;
- отдел по организации и проведению торгов недвижимого имущества;
- отдел аренды недвижимого имущества;
- отдел аренды и приватизации земельных участков;
- отдел контроля над деятельностью муниципальных предприятий и учреждений;
- отдел муниципальной собственности;
- отдел ведения реестра муниципального имущества и земельных участков;

- отдел контроля доходов;

- отдел подготовки правоустанавливающих документов на земельные участки;

Остановлюсь на отделе организации и проведении торгов недвижимого имущества.

2.2.2 Положение об отдел по организации и проведению торгов недвижимого имущества

Отдел организации и проведении торгов недвижимого имущества является структурным подразделением управления муниципальным имуществом администрации города Пенза. Отдел отвечает за все этапы проведения торгов, является заявителем и организатором.

Задачи и цели отдела

Задачей отдела является эффективное управление земельными участками города Пензы, предоставленными юридическим и физическим лицам в аренду или в собственность по средствам торгов, в целях пополнения доходной части городского бюджета и создания необходимых условий для выполнения планов социально-экономического развития города.

Функции отдела

Для достижения своих целей Отдел осуществляет следующие функции:

1. Формирует земельные участки для последующего выставления их на торги (аукционы), выбирает межевую организацию путем проведения конкурса/котировки на выполнение межевых работ;

2. Организует и проводит торги по продажи права собственности или права на заключение договора аренды на земельные участки;

3. Передает пакет документов (протокол о проведении торгов и признания их состоявшимися с указанием победителя) для отдела подготовки правоустанавливающих документов на земельные участки;

В организацию торгов входит:

- извещение о проведении торгов

- Рассмотрение заявок претендентов (оформление протокола рассмотрения заявок с указанием выбранных участников)

- Проведение торгов (оформление протокола проведения торгов с указанием победителя);

Главным критерием отбора участников это соответствие пакета документов: заявка, оформленная согласно требованиям с указаниями банковских реквизитов; копии документов удостоверения личности заявителя; документы о государственной регистрации юридического лица; документы подтверждающие внесение задатка. Прием заявок и соответствующих документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

В отношении заявителей организатор запрашивает сведения в едином реестре юридических лиц и в едином реестре индивидуальных предпринимателей.

2.3 Календарный и сетевой график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

Работа по формированию земельных участков, предоставление которых будет осуществляться на торгах (конкурсах, аукционах) производится в следующем порядке.

1. МУП « ОГСАГиТИ» готовит исходно-разрешительную документацию на земельный участок в течение 14 дней и направляет данную документацию в Управление муниципальным имуществом администрации города Пензы;

2. Управление муниципальным имуществом администрации города Пензы в течение 10 дней готовит постановление главы администрации города Пензы об утверждении проекта границ земельного участка и проведения торгов по данному участку;

3. Управление муниципальным имуществом города Пензы проводит котировки (в течение 4-7 дней), либо конкурс (в течение 20 дней) для определения межевой организации;

4. Победитель котировок (конкурса) проводит в течение 45 дней межевание земельного участка;

5. В случае комплексного освоения земельного участка Главное управление градостроительства и архитектуры города Пензы готовит информацию по комплексному освоению земельного участка (технические условия подключения к инженерным сетям города и прочее) в тот промежуток времени, когда ведутся работы по межеванию;

6. После проведения межевания Управление муниципальным имуществом города Пензы обращается в «Федеральную кадастровую палату Росреестра» по вопросу проведения государственного кадастрового учета земельного участка (30 дней);

7. Управление муниципальным имуществом города Пензы проводит котировки (в течение 7 дней), либо конкурс (в течение 20 дней) для определения оценочной организации;

8. Победитель котировок (конкурса) проводит в течение 10 дней оценку земельного участка;

9. Управление муниципальным имуществом города Пензы по результатам проведенных работ готовит публикацию в средства массовой информации о проведении торгов с указанием места, даты и времени их проведения;

10. По результатам проведения Управление муниципальным имуществом города Пензы готовит протокол результатов проведения торгов и заключает договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с победителем аукциона.

2.3.1 Сводная таблица по срокам подготовки документации и выставления объекта на аукцион (торги)

Для более наглядного и детального представления материала, сведу данные в таблицу.

Таблица 11 – Сроки, необходимые для формирования пакета документов по земельному участку, с целью дальнейшего его выставления на торги

Процедура (процесс)		**Документ**		**Время**
1.	2.	3.	4.	5.
	Принятие решения о приобретении земельного участка	1		
А	Написание заявки на приобретение земельного участка **без предварительного согласования мест**	2.	Заявка (**обращение**) по вопросу о возможности размещения объекта на испрашиваемом земельном участке на имя Главы администрации г. Пензы Кувайцев Виктор Николаевич с указанием местоположения, площади и вида использования земельного участка	Заявка регистрируется в день ее принятия (присваивается индивидуальный номер и указывается дата поступления) и отдается на рассмотрение Главе администрации для дальнейшей резолюции

В зависимости от результатов рассмотрения, обращение может быть направленно:

- Начальнику МУП «Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации» – **для заключения**;

- Начальнику Управления муниципальным имуществом города Пенза – **для подготовки на торги при положительном заключении МУП "ОГСАГИТИ"**;

- Начальнику **МУП "ОГСАГИТИ"**; – **для подготовки документации и оформления предварительного согласования размещения объекта**.

Так как нас интересует предоставление земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов, под жилищное строительство, то поступившая заявка может быть отписана по 2-ому направлению. Рассмотрю ниже предоставление земельных участков через торги (аукционы) в соответствии с действующим законодательством.

Продолжение табл. № 11

1.	2.	3.	4.	5.
Б	Подготовка письменного ответа заявителю о рассмотрении его заявки	3.	**Письменный ответ заявителю** о дальнейшем формировании пакета документов, необходимого для проведения торгов	Сроки подготовки писем-ответов устанавливаются резолюцией вышестоящих организаций, председателем Комитета на основании имеющихся сроков исполнения поручений, запросов или по решению автора резолюции, а также законодательством РФ. Обычно данный срок составляет 3 дня
В	Подготовка и направление запроса в МУП "ОГСАГИТИ" возможности формирования исходно-разрешительной документации	4.	**Информационное письмо** о возможности предоставления земельного участка, включающее в себя: точный адрес объекта, назначение, ориентировочную площадь, сведения из ФГБУ "ФКП Росреестра" по Пензенской области (если есть), наличие правоустанавливающих документов (если есть), сведения по линиям градорегулирования и планировочным ограничениям (если есть)	2 недели со дня поступления запроса в адрес МУП "ОГСАГИТИ"
			сведения о наличии существующих и перспективных инженерных сетей на площадке размещаемого объекта (если есть), информация о возможности размещения объекта на запрашиваемом земельном участке.	
Г	Подача запроса в ФГБУ «ФКП Росреестра с целью определения возможности формирования дальнейшего пакета документов	5.	**Выписку из ЕГРП** следовательно возможно дальнейшее формирование пакета документов	5 дня
		6.	**Выписка из государственного кадастра** (т.е. земельный участок уже зарегистрирован за каким-	3 дня

			либо физическим или юридическим лицом), следовательно , дальнейшая работа по формированию пакета документов прекращена	
Д	Подготовка письменного ответа заявителю о том, что испрашиваемый земельный участок обременен правами третьих лиц, следовательно, дальнейшая работа по формированию пакета документов прекращена	7.	**Письмо заявителю** о невозможности дальнейшего формирования пакета документов	3 дня
Е	Подготовка и подача запроса в МУП «ОГСАГИТИ» по вопросу оформления проекта границ земельного участка	8.	**Проект границ земельного участка.** В этом документе конкретно указываются границы формируемого участка, границы смежных пользователей, границы отводов проектируемых зданий и сооружений, границы действия сервитутов, красные линии.	14 дней

			Кроме того, описываются ТЭП (технико-экономические показатели) земельного участка: точна площадь всего участка, площадь, ограниченная в пользовании (если есть сервитут), площадь застройки. В проекте границ указывается точный адрес объекта (включая район, улицу, строение), разрешенное использование (назначение), особые условия использования и адрес заказчика, кем является УМИА г. Пензы. Проект границ обязательно включает в себя исполнительную съемку земельного участка и расчет площади полигона с отметками.	
Ж	Ведется обработка полученных документов	9.	Ограничений нет, следовательно, запросы не	

	на предмет наличия ограничений в использовании. К примеру, необходимо согласование с МУП «Зеленое хозяйство», если эта организация указана в проекте границ (при наличии зеленых насаждений на земельном участке)		были составлены и документы не поступали в адрес Управления	
		10	**Письмо**, адресованное Управлению от организации, с которой требовалось согласование, на предмет положительного рассмотрения вопроса и ведения дальнейшей работы по данному пакету документов	
		11	**Письмо**, запрещающее дальнейшее формирование земельного участка	
З	Подготовка письменного ответа заявителю о том, что испрашиваемый земельный участок невозможно предоставить, так как в	12	**Письмо заявителю** о невозможности дальнейшего формирования пакета документов, работа прекращена	

	адрес Управления не поступило положительное согласование из организации, с которой оно требовалось			
И	Подготовка и согласование постановления главы администрации о проведении торгов по продаже права аренды или продажи земельного участка в собственность	13.	**Постановление главы администрации**	10 дней
К	Подготовка конкурсной или котировочной документации на проведение межевых работ	14.	**Публикация** в СМИ (газета «Наша Пенза») о проведении конкурса или котировки на межевание	
		15.	**Объявление** в сети Интернет на официальном сайте городской администрации г. Пензы о проведении конкурса или котировки на межевание	14 дней
Л	Рассмотрение полученных заявок от претендентов на выполнение указанных работ и выявление наиболее выгодного предложения по срокам	16.	**Уведомление** претенденту, подавшему заявку на оказание услуг, о том, что его предложение отклонено	
		17.	**Муниципальный контракт** с победителем конкурса или котировки	

	сдачи и суммы денежных средств, желаемых получить после выполнения обязательств			
М	Передача необходимого пакета документов межевой организации (постановление главы администрации - подлинник, 2 экз.; сведения из ФГБУ «ФКП Росреестра» – выписка ЕГРП-подлинник, 1 экз., копия проекта границ)	18.	**Землеустроительное дело** (межевое дело)	~ 45 дней
Н	Оценка качества предоставленной межевой документации условиям, оговоренным контрактом	19.	**Акт приемки-передачи** выполненных работ по контракту	
О	Подготовка и направление служебной записки в «ФГБУ» с целью постановки на кадастровый учет земельного участка	20.	**Кадастровый план** земельного участка (объекту присваивается индивидуальный номер, рассчитывается точная площадь	30 дней

1.	2.	3.	4.	5.
П	Подготовка конкурсной или котировочной документации на проведение оценочных работ	21.	**Публикация** в СМИ (газета «Наша Пенза») о проведении конкурса или котировки на оценку	
		22.	**Объявление** в сети Интернет (на официальном сайте городской администрации г. Пензы) о проведении конкурса или котировки на оценку	20 дней
Р	Рассмотрение полученных заявок от претендентов на выполнение указанных работ и выявление наиболее выгодного предложения по срокам сдачи и суммы денежных средств, желаемых получить после выполнения обязательств	23.	**Уведомление** претенденту, подавшему заявку на оказание услуг, о том, что его предложение отклонено	
		24.	**Муниципальный контракт** с победителем конкурса или котировки	
С	Передача необходимого пакета документов оценочной организации (постановление главы администрации г. Пензы, землеустроительное дело,	25.	**Отчет об оценке** начальной цены земельного участка и начального размера арендной платы объекта	Срок выполнения работы – **10 дней** с момента получения необходимой документации для проведения оценки

	кадастровый план, исходно-разрешительная документация на земельный участок,			
Т	Оценка качества предоставленной документации условиям, оговоренным контрактом	26.	**Акт приемки-передачи** выполненных работ по муниципальному контракту	
У	Подготовка и согласование приказа о проведении торгов по продаже земельного участка в собственность	27.	**Приказ** о проведении торгов	7 дней
Ф	Управление муниципальным имуществом подготавливает необходимую информацию для желающих участвовать в торгах	28.	**Публикация** в СМИ (газета «Наша Пенза») о проведении торгов по продаже земельных участков в собственность	
		29.	**Объявление** в сети Интернет (на официальном сайте городской администрации г. Пензы) о проведении торгов по продаже земельных участков в собственность	Опубликование информации осуществляется за **30 дней** до проведения аукциона

Х	Принятие решения претендентами на участие в торгах и совершение необходимых действий: - предъявление документов, подтверждающих личность заявителя; - **оплата задатка** (20% от начальной стоимости продажи права собственности на земельный участок, данная сумма указана в объявлении и публикации, на расчетный счет КУМИ г. Пензы) - **заполнение заявки** (2 экз.) в присутствии сотрудников отдела оформления договорных отношений по земельным вопросам, которые являются организаторами торгов	30.	**Паспорт**, при необходимости предъявляется доверенность	Прекращение приема документов **за 5 дней** до дня проведения аукциона
		31.	**Квитанция** или **платежное поручение** о перечислении задатка	
		32.	**Заявка** на участие в торгах (2 экз.)	

Ц	Регистрация участников аукциона	33.	Протокол не составлен, т.к. не поступили заявки ни от одного претендента	Протокол приема заявок подписывается в **течение 1 дня** со дня окончания срока приема заявок
		34.	**Протокол** приема заявок (зарегистрирован один претендент) В протоколе указывается дата проведения аукциона, СМИ, где опубликовано объявление, предмет торгов, номер лота, местоположение, площадь, кадастровый номер, разрешенное использование. Протокол подписывает уполномоченный представитель Управления и утверждает начальник.	
		35.	**Протокол** приема заявок (зарегистрировано несколько претендентов)	
Ч	Аукцион признан несостоявшимся и Управление муниципальным имуществом подготавливает необходимую информацию	36.	**Публикация** в СМИ (газета «Наша Пенза») о том, что торги не состоялись в связи с отсутствием заявок	
		37.	**Объявление** в сети Интернет (на официальном сайте городской администрации г. Пензы) о том, что торги не состоялись в связи с отсутствием заявок	
Ш	Подготовка уведомлений для участников будущих торгов	38.	**Уведомление** о рассмотрении заявки на участие в аукционе и о признании претендента полноправным участником	Выдается **не позднее следующего дня** после даты оформления данного решения протоколом приема заявок
Щ	Проверяется поступление задатка на расчетный счет Управления муниципальным имуществом города Пенза	39.	**Справка**, подтверждающая поступление задатка для участия в аукционе (подписывается главным бухгалтером Управления)	Составляется в день перечисления денежных средств
Ъ	Аукцион признан несостоявшимся и заявитель в праве обратится в адрес Управление	40.	**Заявление** о заключении договора купли-продажи по начальной цене аукциона	Подается **в день проведения аукциона**

	муниципальным имуществом для заключения договора купли-продажи выставленного на аукцион земельного участка			
Ь	Аукцион признан состоявшимся, и победитель выявляется в процессе проведения аукциона посредством предложения наибольшей цены за земельный участок (шаг аукциона равен 5% от первоначальной стоимости объекта)	41.	**Протокол** результатов аукциона	Подписывается организатором и победителем аукциона **в день проведения** аукциона
		42.	**Задаток** возвращается участнику аукциона, не победившему в нем, на расчетный счет, указанный в заявке	Возвращается **в течение 3 дней** со дня подписания протокола
Ы	Оплата победителем аукциона суммы покупаемого права на земельный участок за вычетом уже внесенного задатка (оплата включает сумму затрат на формирование пакета документов)	43.	**Справка** о перечислении денежных средств на расчетный счет Управления	Оплата производится в течении **10 дней** после подписания протокола о проведении аукциона

1.	2.	3.	4.	5.
Э	Подписание договора купли-продажи земельного участка Управления муниципальным имуществом г. Пензы (продавцом) и победителем торгов (покупателем)	44.	**Договор купли-продажи**	Договор подписывается после перечисления денежных средств на указанный расчетный счет управления
Ю	Подготовка информации о результатах аукциона	45.	**Публикация** в СМИ (газета «Наша Пенза») о результатах аукциона	Информация о результатах аукциона публикуется **в течение 3 дней** со дня подписания протокола
		46.	**Объявление** (на официальном сайте городской администрации г. Пензы) о результатах аукциона	
Я	Передача всего необходимого пакета документов покупателю земельного участка	47.	**Опись документов**, отданных победителю аукциона - кадастровый план; - инженерный раздел; - межевое дело; - проект границ.	Весь перечень документов передается в день подписания договора купли-продажи

2.3.2 Сетевой график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

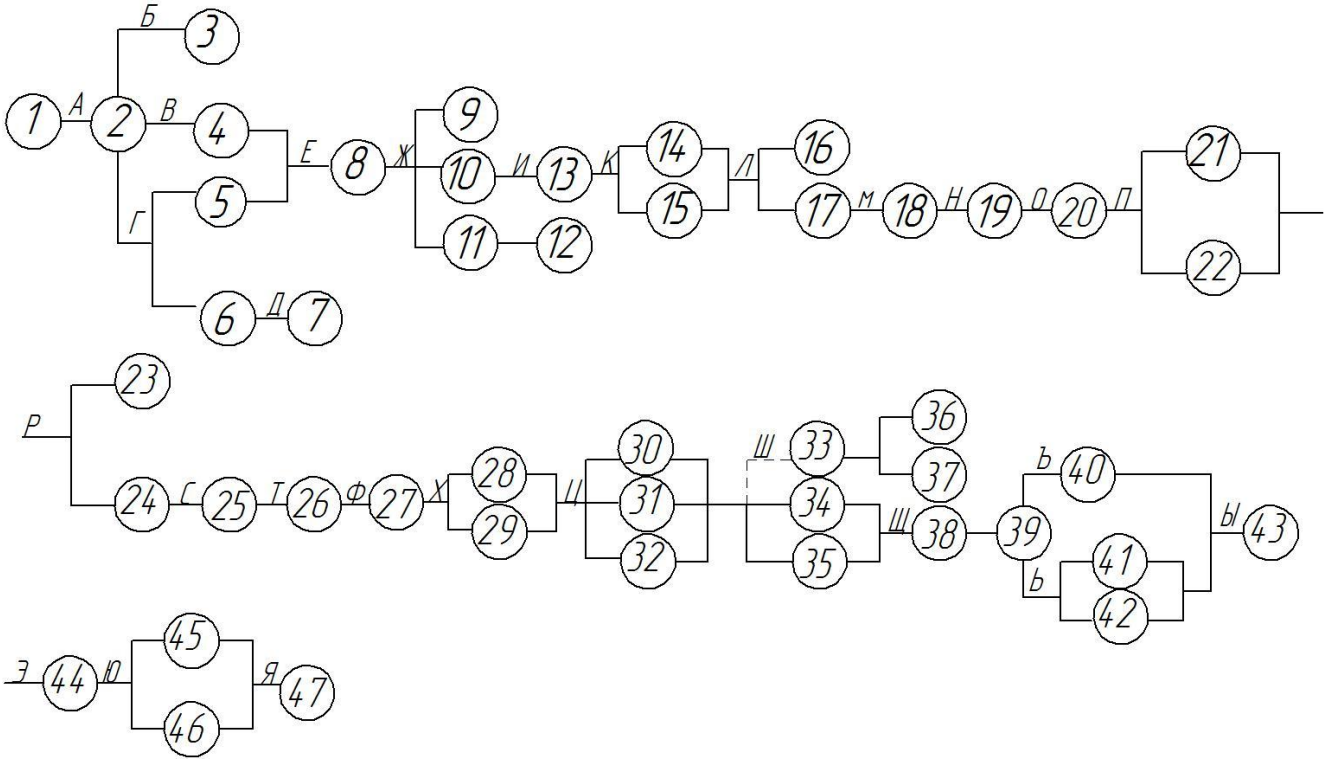


Рис. 12 Сетевой график подготовки и проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

2.3.3 Календарный график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

№	Наименование работ	Исполнитель	Декады			Декады			Декады			Декады		
			I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
1	Письменный ответ заявителю	УМИА г.Пензы	—											
2	Оформление исходно-разрешительной документации-14 дней	МУП "ОГСАГИТИ"	—											
3	Выписка из ЕГРП- 5 дней	ФГБУ "ФКП Росреестра"	—											
4	Подготовка проекта границ на земельный участок- 20 дней	МУП "ОГСАГиТИ"		—										
5	Подготовка и согласование постановления о проведении торгов 14 дней со дня поступления ИРД в УМИА г.Пензы	УМИА г.Пензы			—									
6	Подготовка конкурсной(котировочной) документации на проведение межевых работ- 20 дней до начала приема заявок	УМИА г.Пензы			—	—								
7	Рассмотрение заявок 20 дней и заключение муниципального контракта с победителем 10 дней	УМИА г.Пензы				—	—							
8	Проведение межевания участника оформление документов – 45 дней	Межевая организация					—	—						
9	Постановка на кадастровый учет оформление кадастрового плана 20 дней	ФГБУ "ФКП Росреестра"						—	—					
10	Подготовка котировочной док. на проведение оценочных работ 7 дней	УМИА г.Пензы							—					
11	Рассмотрение заявок и заключение муниципального контракта с победителем – 20 дней	УМИА г.Пензы							—	—				
12	Оформление отчета об оценке – 10 дней	Оценочная организация								—	—			
13	Подготовка приказа о проведении торгов-10 дней	УМИА г.Пензы									—			
14	Подготовка и публикация размещение информации на официальном сайте 30 дней до даты проведения аукциона	УМИА г.Пензы									—	—		
15	Проведение аукциона и заключение договора аренды или купли продажи с победителем	УМИА г.Пензы										—		

Рис. 13 Календарный график проведения аукционов

по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

3 ПРЕДОЖЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИЕТЕЛЬСТВО В Г.ПЕНЗЕ

3.1 Прогноз аукционных продаж земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

В настоящий момент Управлением муниципальным имуществом ведется активная работа по формированию новых земельных участков и организуются повторные торги, в случае признания предыдущих несостоявшимися по причине отсутствия заявок. Итак, ниже представлены данные по проведению аукционов (торгов) на июнь-июль 2017 года.

Таблица 20 – Аукционы по продаже земельных участков под индивидуальные жилые дома

	Место расположения земельного участка	**Площадь земельного участка, кв.м.**	**Вид продаваемого права (руб.)**	**Начальная цена продажи (руб.)**	**Дата проведения торгов**
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Пензенская обл, г. Пенза, в районе ул. Маресьева, 161	1 500	Собственность	2 080 000	11.07.17 г. (15 часов)
2.	Пензенская область, г. Пенза, в районе ул. Маресьева, 163	1 474	Собственность	2 040 000	11.07.17 г. (15 часов)
3.	Пензенская обл., г. Пенза, в районе ул. Маресьева, 163	1 480	Собственность	2 050 000	11.07.17 г. (15 часов)
4.	Пензенская обл., г. Пенза, в р-не ул. Арбековская, 7	828	Собственность	950 000	11.07.17 г. (15 часов)
5.	Пензенская обл., г. Пенза, в районе 1-го проезда Кошевого, 20	1424	Собственность	1 310 000	11.07.17 г. (15 часов)

Аукционы по продаже земельных участков под строительство многоэтажных жилых домов в данный период не представлены.

Аукционы по продаже земельных участков под жилищную застройку (комплекс) в данный период не представлены

3.2 Рекомендации по совершенствованию организационной структуры, торгов в Управлении муниципальным имуществом администрации г. Пензы

В вопросе совершенствования организации аукционов по продаже (аренде) земельных участков предлагаю обратить внимание на одну из ключевых проблем в этом вопросе, а именно долгий срок подготовки земельного участка к аукциону. В среднем на подготовку участка уходит 198 дней (6 месяцев). Считаю важным сократить это время в целях пополнения доходной части городского бюджета и создания необходимых условий для выполнения планов социально-экономического развития города.

Всеми вопросами подготовки земельного участка занимается Управление муниципальным имуществом администрации города Пенза.

В данный момент существуют отделы:

- отдел организационной работы и кадров;
- юридический отдел;
- отдел по организации и проведению торгов недвижимого имущества;
- отдел аренды недвижимого имущества;
- отдел аренды и приватизации земельных участков;
- отдел контроля над деятельностью муниципальных предприятий и учреждений;
- отдел муниципальной собственности;
- отдел ведения реестра муниципального имущества и земельных участков;
- отдел контроля доходов;
- отдел подготовки правоустанавливающих документов на земельные участки;

Формирование пакета документов подготавливающих земельный участок к аукциону происходит в отделе организации и проведении торгов недвижимого имущества. Данный отдел выступает от имени Управления муниципальным имуществом администрации города Пенза организатором и заявителем.

Для достижения своих целей Отдел осуществляет следующие функции:

1. Формирует земельные участки для последующего выставления их на торги (аукционы), выбирает межевую организацию путем проведения конкурса/котировки на выполнение межевых работ;
2. Организует и проводит торги по продажи права собственности или права на заключение договора аренды на земельные участки;
3. Передает пакет документов (протокол о проведении торгов и признания их состоявшимися с указанием победителя) для отдела подготовки правоустанавливающих документов на земельные участки;

Подготовка конкурсной (котировочной) документации на выбор межевальной организации и на выбор оценочной организации занимает много времени, тем самым замедляя дальнейший процесс формирования документов. Предлагаю это исправить путем увеличения штата специалистами по межеванию и специалистами по оценке. Их наличие в штате сотрудников отдела делает ненужным организацию конкурса (котировки) на поиск межевой и оценочной организаций.

3.2.1 Сводная таблица по срокам подготовки документации и выставления объекта на аукцион (торги)

Рассмотрю подробнее цепочку событий. Ниже представлена таблица 23, в которой отражен новый регламент формирования пакета документов и выставления на аукцион.

Таблица 23 - Сроки, необходимые для формирования пакета документов по земельному участку, с целью дальнейшего его выставления на торги в результате появления в штате сотрудников специалиста по межеванию и специалиста по оценке.

Процедура (процесс)		Документ		Время
6.	7.	8.	9.	10.
	Принятие решения о приобретении земельного участка	1		
А	Написание заявки на приобретение земельного участка **без предварительного согласования мест**	3.	Заявка (**обращение**) по вопросу о возможности размещения объекта на испрашиваемом земельном участке на имя Главы администрации г. Пензы Кувайцев Виктор Николаевич с указанием местоположения, площади и вида использования земельного участка	Заявка регистрируется в день ее принятия (присваивается индивидуальный номер и указывается дата поступления) и отдается на рассмотрение Главе администрации для дальнейшей резолюции

6.	7.	8.	9.	10.
Б	Подготовка письменного ответа заявителю о рассмотрении его заявки	5.	**Письменный ответ заявителю** о дальнейшем формировании пакета документов, необходимого для проведения торгов	Сроки подготовки писем-ответов устанавливаются резолюцией вышестоящих организаций, председателем Комитета на основании имеющихся сроков исполнения поручений, запросов или по решению автора резолюции, а также законодательством РФ. Обычно данный срок составляет 3 дня
В	Подготовка и направление запроса в МУП "ОГСАГИТИ" возможности формирования исходно-разрешительной документации	6.	**Информационное письмо** о возможности предоставления земельного участка, включающее в себя: точный адрес объекта, назначение, ориентировочную площадь, сведения из ФГБУ "ФКП Росреестра" по Пензенской области (если есть), наличие правоустанавливающих документов (если есть), сведения по линиям градорегулирования и планировочным ограничениям (если есть)	2 недели со дня поступления запроса в адрес МУП "ОГСАГИТИ"

1.	2.	3.	4.	5.
			сведения о наличии существующих и перспективных инженерных сетей на площадке размещаемого объекта (если есть), информация о возможности размещения объекта на запрашиваемом земельном участке.	
Г	Подача запроса в ФГБУ «ФКП Росреестра с целью определения возможности формирования дальнейшего пакета документов	9.	**Выписку из ЕГРП** следовательно возможно дальнейшее формирование пакета документов	5 дня
		10	**Выписка из государственного кадастра** (т.е. земельный участок уже зарегистрирован за каким-либо физическим или юридическим лицом), следовательно , дальнейшая работа по формированию пакета документов прекращена	3 дня
Д	Подготовка письменного ответа заявителю о том, что испрашиваемый земельный участок обременен правами третьих лиц, следовательно, дальнейшая работа по формированию пакета документов прекращена	11	**Письмо заявителю** о невозможности дальнейшего формирования пакета документов	3 дня
Е	Подготовка и подача запроса в МУП «ОГСАГИТИ» по вопросу оформления проекта границ земельного участка	12	**Проект границ земельного участка.** В этом документе конкретно указываются границы формируемого участка, границы смежных пользователей, границы отводов проектируемых зданий и сооружений, границы действия сервитутов, красные линии.	14 дней

Продолжение табл. № 11

2.	3.	4.	5.	6.
			Кроме того, описываются ТЭП (технико-экономические показатели) земельного участка: точна	

			площадь всего участка, площадь, ограниченная в пользовании (если есть сервитут), площадь застройки. В проекте границ указывается точный адрес объекта (включая район, улицу, строение), разрешенное использование (назначение), особые условия использования и адрес заказчика, кем является УМИА г. Пензы. Проект границ обязательно включает в себя исполнительную съемку земельного участка и расчет площади полигона с отметками.	
Ж	Ведется обработка полученных документов на предмет наличия ограничений в использовании. К примеру, необходимо согласование с МУП «Зеленое хозяйство», если эта организация указана в проекте границ (при наличии зеленых насаждений на земельном участке)	13	Ограничений нет, следовательно, запросы не были составлены и документы не поступали в адрес Управления	
		14	**Письмо**, адресованное Управлению от организации, с которой требовалось согласование, на предмет положительного рассмотрения вопроса и ведения дальнейшей работы по данному пакету документов	
		15	**Письмо**, запрещающее дальнейшее формирование земельного участка	
З	Подготовка письменного ответа заявителю о том, что испрашиваемый земельный участок невозможно предоставить, так как в адрес Управления не поступило положительное согласование из организации, с которой оно требовалось	16	**Письмо заявителю** о невозможности дальнейшего формирования пакета документов, работа прекращена	
И	Подготовка и согласование постановления главы	13.	**Постановление главы администрации**	10 дней

	администрации о проведении торгов по продаже права аренды или продажи земельного участка в собственность			
М	Передача необходимого пакета документов специалисту по межеванию. (постановление главы администрации - подлинник, 2 экз.; сведения из ФГБУ «ФКП Росреестра» – выписка ЕГРП-подлинник, 1 экз., копия проекта границ)	14.	**Землеустроительное дело** (межевое дело)	~ 45 дней
Н	Оценка качества предоставленной межевой документации условиям, оговоренным контрактом	15.	**Акт приемки-передачи** выполненных работ по контракту	
О	Подготовка и направление служебной записки в «ФГБУ» с целью постановки на кадастровый учет земельного участка	16.	**Кадастровый план** земельного участка (объекту присваивается индивидуальный номер, рассчитывается точная площадь	30 дней

С	Передача необходимого пакета документов оценочной организации (постановление главы администрации г. Пензы, землеустроительное дело, кадастровый план, исходно-разрешительная документация на земельный участок, выданная «ОГСАГиТИ»»)	44.	**Отчет об оценке** начальной цены земельного участка и начального размера арендной платы объекта	Срок выполнения работы – **10 дней** с момента получения необходимой документации для проведения оценки
Т	Оценка качества предоставленной документации условиям, оговоренным контрактом	45.	**Акт приемки-передачи** выполненных работ по муниципальному контракту	
У	Подготовка и согласование приказа о проведении торгов по продаже земельного участка в собственность	46.	**Приказ** о проведении торгов	7 дней
Ф	Управление муниципальным имуществом	47.	**Публикация** в СМИ (газета «Наша Пенза») о проведении торгов по продаже земельных	

	подготавливает необходимую информацию для желающих участвовать в торгах		участков в собственность	
		48.	**Объявление** в сети Интернет (на официальном сайте городской администрации г. Пензы) о проведении торгов по продаже земельных участков в собственность	Опубликование информации осуществляется за **30 дней** до проведения аукциона

Х	Принятие решения претендентами на участие в торгах и совершение необходимых действий: - предъявление документов, подтверждающих личность заявителя; - **оплата задатка** (20% от начальной стоимости продажи права собственности на земельный участок, данная сумма указана в объявлении и публикации, на расчетный счет КУМИ г. Пензы) - **заполнение заявки** (2 экз.) в присутствии сотрудников отдела оформления договорных отношений по земельным вопросам, которые являются организаторами торгов	49.	**Паспорт**, при необходимости предъявляется доверенность	Прекращение приема документов **за 5 дней** до дня проведения аукциона
		50.	**Квитанция** или **платежное поручение** о перечислении задатка	
		51.	**Заявка** на участие в торгах (2 экз.)	
Ц	Регистрация участников аукциона	52.	Протокол не составлен, т.к. не поступили заявки ни от одного претендента	Протокол приема заявок подписывается в **течение 1 дня** со дня окончания срока приема заявок
		53.	**Протокол** приема заявок (зарегистрирован один претендент) В протоколе указывается дата проведения аукциона, СМИ, где опубликовано объявление, предмет торгов, номер лота, местоположение, площадь, кадастровый номер, разрешенное использование. Протокол	

			подписывает уполномоченный представитель Управления и утверждает начальник.	
		54.	**Протокол** приема заявок (зарегистрировано несколько претендентов)	
Ч	Аукцион признан несостоявшимся и Управление муниципальным имуществом подготавливает необходимую информацию	55.	**Публикация** в СМИ (газета «Наша Пенза») о том, что торги не состоялись в связи с отсутствием заявок	

		56.	**Объявление** в сети Интернет (на официальном сайте городской администрации г. Пензы) о том, что торги не состоялись в связи с отсутствием заявок	
Ш	Подготовка уведомлений для участников будущих торгов	57.	**Уведомление** о рассмотрении заявки на участие в аукционе и о признании претендента полноправным участником	Выдается **не позднее следующего дня** после даты оформления данного решения протоколом приема заявок
Щ	Проверяется поступление задатка на расчетный счет Управления муниципальным имуществом города Пенза	58.	**Справка**, подтверждающая поступление задатка для участия в аукционе (подписывается главным бухгалтером Управления)	Составляется в день перечисления денежных средств
Ъ	Аукцион признан несостоявшимся и заявитель в праве обратится в адрес Управление муниципальным имуществом для заключения договора купли-продажи выставленного на аукцион земельного участка	59.	**Заявление** о заключении договора купли-продажи по начальной цене аукциона	Подается **в день проведения аукциона**
Ь	Аукцион признан состоявшимся, и победитель выявляется в процессе проведения аукциона посредством предложения наибольшей	60.	**Протокол** результатов аукциона	Подписывается организатором и победителем аукциона **в день проведения** аукциона

	цены за земельный участок (шаг аукциона равен 5% от первоначальной стоимости объекта)	61.	**Задаток** возвращается участнику аукциона, не победившему в нем, на расчетный счет, указанный в заявке	Возвращается **в течение 3 дней** со дня подписания протокола
Ы	Оплата победителем аукциона суммы покупаемого права на земельный участок за вычетом уже внесенного задатка (оплата включает сумму затрат на формирование пакета документов)	62.	**Справка** о перечислении денежных средств на расчетный счет Управления	Оплата производится в течении **10 дней** после подписания протокола о проведении аукциона

Э	Подписание договора купли-продажи земельного участка Управления муниципальным имуществом г. Пензы (продавцом) и победителем торгов (покупателем)	48.	**Договор купли-продажи**	Договор подписывается после перечисления денежных средств на указанный расчетный счет управления
Ю	Подготовка информации о результатах аукциона	49.	**Публикация** в СМИ (газета «Наша Пенза») о результатах аукциона	Информация о результатах аукциона публикуется **в течение 3 дней** со дня подписания протокола
		50.	**Объявление** (на официальном сайте городской администрации г. Пензы) о результатах аукциона	
Я	Передача всего необходимого пакета документов покупателю земельного участка	51.	**Опись документов**, отданных победителю аукциона - кадастровый план; - инженерный раздел; - межевое дело; - проект границ.	Весь перечень документов передается в день подписания договора купли-продажи

3.2.2 Сетевой график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе (новая схема)

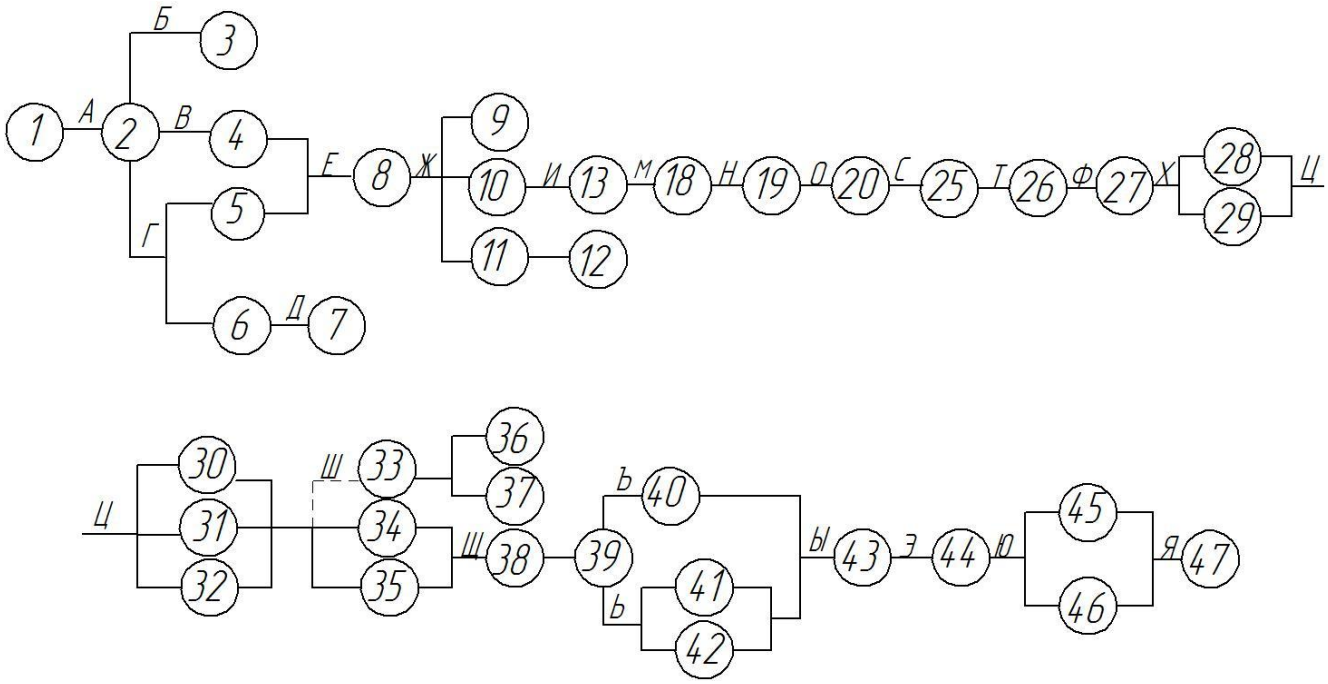


Рис. 14 Сетевой график проведения аукционов

по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

3.2.3 Календарный график проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе (новая схема)

№	Наименование работ	Исполнитель	Декады			Декады			Декады			Декады		
			I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
1	Письменный ответ заявителю	УМИА г.Пенза	-											
2	Оформление исходно-разрешительной документации-14 дней	МУП "ОГСАГИТИ"	—											
3	Запрос свободы от третьих лиц или выписка из ЕГРП- 5 дней	ФГБУ "ФКП Росреестра"	—											
4	Подготовка проекта границ на земельный участок- 20 дней	МУП "ОГСАГиТИ"		—										
5	Подготовка и согласование постановления о проведении торгов 14 дней со дня поступления ИРД в УМИА г Пенза	УМИА г.Пенза			—									
8	Передача документов специалисту Проведение межжевания участника и оформление документов – 45 дней	УМИА г.Пенза			—	—								
9	Постановка на кадастровый учет оформление кадастрового плана 20 дней	ФГБУ "ФКП Росреестра"				—	—							
10	Передача докуметов специалисту подготовка отчета об оценке,10 дней	УМИА г.Пенза					—							
11	Подготовка приказа о проведении торгов-10 дней	УМИА г.Пенза						—						
12	Подготовка и публикация размещение информации на официальном сайте 30 дней до даты проведения аукциона	УМИА г.Пенза						—	—					
13	Проведение аукциона и заключение договора аренды или купли продажи с победителем	УМИА г.Пенза							-					

Рис. 15 Календарный график проведения аукционов

по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Главой целью развития города является улучшение качества жизни, а это в первую очередь зависит от жилищной обеспеченности населения. Необходимо обеспечить жильем все население, а это значит нужно увеличить объемы жилого строительства. Но важно вначале подготовить качественные площадки для строительства, а этот процесс является длительным, что замедляет темпы строительства. Его срок в среднем составляет около 6 месяцев. Причем это только срок формирования пакета документов на земельный участок, который в дальнейшем передается победителю торгов (аукциона), который приобрел права на земельный участок в соответствии с действующем законодательством Российской Федерации. Виду указанной причины, одной из первоочередных задач владельца земельных участков, в данном случае Администрации города Пензы, является ускорение процесса формирования площадок для дальнейшего строительства на нем.

Решение данной проблемы имеет важное социально-экономическое значение в области обеспечения пензенцев современным жильем. Это позволит ежегодно увеличивать объемы жилищного строительства, повысить качество сдаваемого жилья в соответствии с потребительским спросом, разнообразить предложение на рынке: социальное жилье, пент-хаусы, таун-хаусы, элитное жилье в коттеджных поселках и в итоге в целом улучшить качество жизни жителей города Пензы.

Ввиду важности вопроса предоставления земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе мной был проанализирован весь процесс формирования, подготовки и реализации. Кроме того:

- изучена организационно-правовая база, в соответствии с которой земельные участки предоставляется по результатам проведенных аукционов (торгов);

- рассмотрена модель участников рынка продаж земельных участков под жилищное строительство, в состав которой входят такие организации как: МУП «ОГСАГиТИ», ФГБУ «ФКП Росреестра», межевая организация, оценочная

организация и Управление муниципальным имуществом администрации города Пенза. Также, проанализировано развитие рынка земли в г. Пензе и формирование рыночного сегмента по аукционным продажам для целей жилищного строительства.

Кроме того, изучена организационная структура органа муниципальной власти, отвечающего за организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пензе и исследованы результаты проведенных торгов.

Следует также отметить, что мною разработаны и представлены в данной работе календарный и сетевой график проведения аукционов, в которых поэтапно указан процесс формирования земельных участков и проведения аукционов.

Результатом данной дипломной работы являются рекомендации по совершенствованию организационной структуры аукционов , которые позволят ускорить и оптимизировать процесс формирования земельных участков с целью их дальнейшего выставления на торги (аукционы).

Я уверена, что данные рекомендации, реализованные в жизни, дадут положительную динамику развития жилой застройки.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Законы:

1. Гражданский Кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (часть I; в редакции Федеральных законов от 28.03.2017г. №318 -ФЗ);
2. Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в редакции Федеральных законов от 03.07.2016г. № 257-ФЗ);
3. Градостроительный Кодекс от 22 декабря 2004 г. №190-ФЗ (в редакции Федеральных законов от 07.03.2017г. № 257-ФЗ);
4. Закон Пензенской области от 3 апреля 2003 г. «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области» (в редакции законов Пензенской области от от 4 марта 2015 г. №1424-ЗПО)
5. Решение Пензенской Городской Думы от 1 января 2016 г. №949-45/4 «Об утверждении положения о порядке представления земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления г. Пензы, гражданам и юридическим лицам»

Учебники и пособия:

1. РАЗВИТИЕ МЕХАНИЗМОВ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Сегаев И.Н.. Электронная библиотека ПГУАС. – 2014
2. Анализ организационно экономического механизма развития рынка аукционных продаж земельных участков в жилищном строительстве .Баронин С.А. , Люлькина Н.М.Электронная библиотека Пгуас 2013 год
3. Недвижимое имущество : государственная регистрация и проблемы правового регулирования. Волтерс Клувер, 2013 г
4. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов /Под ред. П.Г. Грабового.-М.: 1999.
5. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения.: Учебник для вузов: В 2-х частях. / Под общ. ред. П.Г.

Грабового. Части 1,2. – Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», 2013. – 328 с., 440 с.

Интернет-ресурсы:

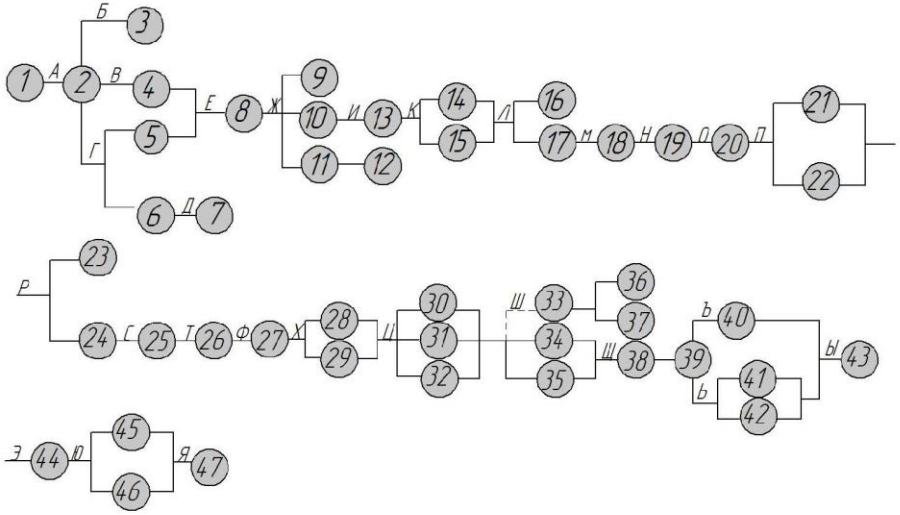
1. Законодательство (http://www.consultant.ru)
2. Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru)
3. Правительство Пензенской области (http://pnzreg.ru/)
4. Администрация города (www.penza-gorod.ru/)

Календарный и сетевой графики проведения аукционов

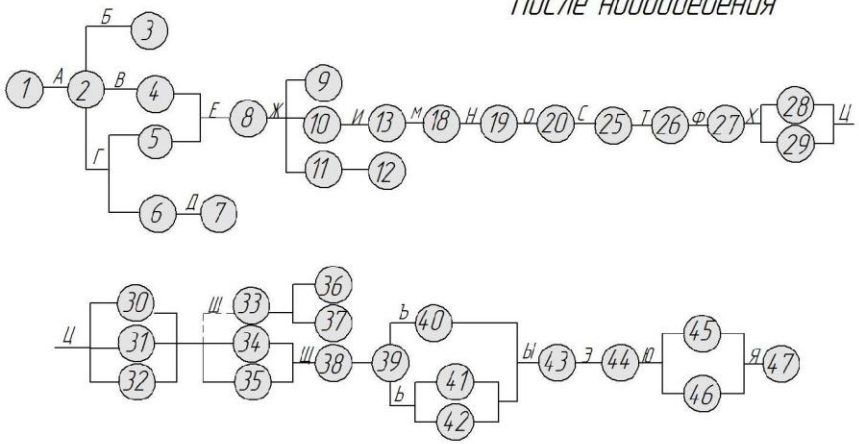
№	Наименование работ	Исполнитель	Декады I	Декады II	Декады III	Декады I	Декады II	Декады III	Декады I	Декады II	Декады III	Декады I	Декады II	Декады III
1	Письменный ответ заявителю	УМИА г.Пенза	—											
2	Оформление исходно-разрешительной документации-14 дней	МУП "ОГСАГИТИ"	—											
3	Выписка из ЕГРП- 5 дней	ФГБУ "ФКП Росреестра"	—											
4	Подготовка проекта границ на земельный участок- 20 дней	МУП "ОГСАГиТИ"		—										
5	Подготовка и согласование постановления о проведении аукцио 14 дней со дня поступления ИРД в УМИА г.Пензы	УМИА г.Пензы			—									
6	Подготовка конкурсной/аукционной документации на проведение межевых работ- 20 дней Доклад оценщ работ	УМИА г.Пенза			—									
7	Рассмотрение заявок 20 дней и заключение муниципального контракта с победителем 10 дней	УМИА г.Пенза				—								
8	Проведение межевания участков оформление документов - 45 дней	Межевая организация					—	—						
9	Постановка на кадастровый учет оформление кадастрового плана 20 дней	ФГБУ "ФКП Росреестра"							—					
10	Подготовка котировочной док. на проведение оценочных работ 7 дней	УМИА г.Пенза								—				
11	Рассмотрение заявок и заключение муниципального контракта с победителем - 20 дней	УМИА г.Пенза								—	—			
12	Оформление отчета об оценке - 10 дней	Оценочная организация									—			
13	Подготовка приказа о проведении торгов-10 дней	УМИА г.Пенза										—		
14	Подготовка и публикация размещение информации на официальном сайте 30 дней до даты проведения аукциона	УМИА г.Пенза											—	—
15	Проведение аукциона и заключение договора аренды или купли продажи с победителем	УМИА г.Пенза											—	

№	Наименование работ	Исполнитель	Декады I	Декады II	Декады III	Декады I	Декады II	Декады III	Декады I	Декады II	Декады III	Декады I	Декады II	Декады III
1	Письменный ответ заявителю	УМИА г.Пенза	—											
2	Оформление исходно-разрешительной документации-14 дней	МУП "ОГСАГИТИ"	—											
3	Выписка из ЕГРП - 5 дней	ФГБУ "ФКП Росреестра"	—											
4	Подготовка проекта границ на земельный участок- 20 дней	МУП "ОГСАГиТИ"		—										
5	Подготовка и согласование постановления о проведении торгов 14 дней со дня поступления ИРД в УМИА г.Пензы	УМИА г.Пенза			—									
8	Передача документов специалисту Проведение межевания участника и предоставление документов - 45 дней	УМИА г.Пенза			—	—								
9	Постановка на кадастровый учет оформление кадастрового плана 20 дней	ФГБУ "ФКП Росреестра"				—								
10	Передача документов специалисту подготовка отчета об оценке 10 дней	УМИА г.Пенза					—							
11	Подготовка приказа о проведении торгов-10 дней	УМИА г.Пенза						—						
12	Подготовка и публикация размещение информации на официальном сайте 30 дней до даты проведения аукциона	УМИА г.Пенза							—	—				
13	Проведение аукциона и заключение договора аренды или купли продажи с победителем	УМИА г.Пенза							-					

До нововведения



После нововведения



Зав. кафедрой	Кузин Н.Я.		ДП-2069050-08.03.01-131026-17	
Руководитель	Сергеев И.Н.		Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза	
Экономист	Сергеев И.Н.			
Управление	Сергеев И.Н.			
Н. контроль	Сергеев И.Н.		Календарный график и сетевой график проведения аукционов по продаже земельных участков с учетом нововведений	Стадия: У; Лист: 7; Листов: 8
			Календарный и сетевой графики проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в Пензе	ФГБОУ ВО ПГУАС, кафедра ЭиУИ, гр. СТС-46
Выполнил	Клыкин А.Р.			

МОДЕЛЬ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ГОРОДЕ ПЕНЗА

Заявитель

Управление муниципальным имуществом администрации города Пензы
Рассмотрение заявки

Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации
Справка (информационное письмо) о возможности размещения объекта

ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра"
Выписка ЕГРП

Управление муниципальным имуществом администрации города Пензы
Проведение конкурса/котировки на выполнение межевых работ

Объединенная городская служба архитектуры, градостроительства и технической инвентаризации
Подготовка исходно-разрешительной документации: проект границ, подключения к инженерным сетям

Межевая организация выигравшая конкурс /котировку
Подготовка земдеустроительного дела

Управление муниципальным имуществом администрации города Пензы
Подача запроса постановки на кадастро вый учет в ФГБУ "ФКП Росреестра"

ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра"
Постановка на кадастровый учет

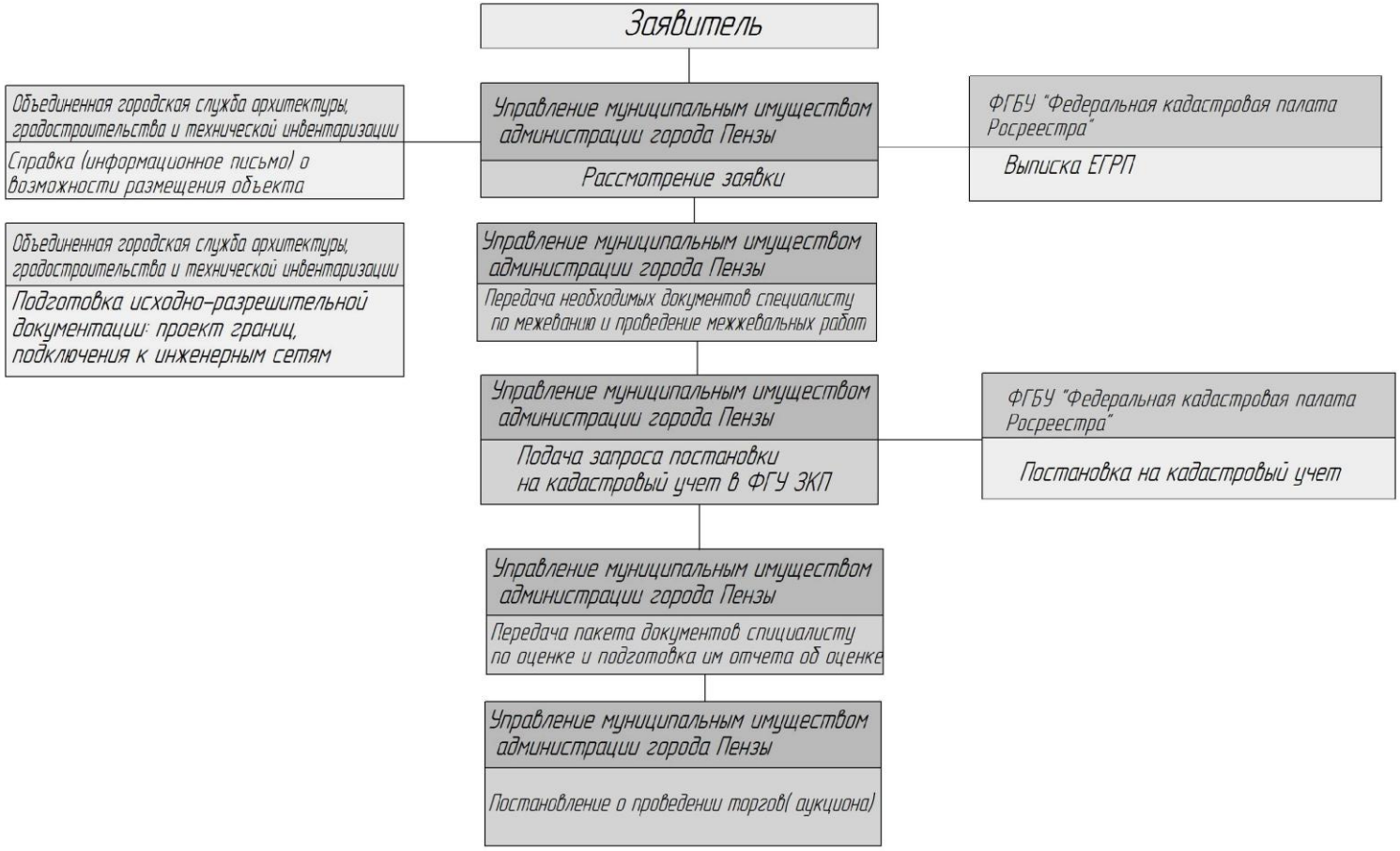
Управление муниципальным имуществом администрации города Пензы
Проведение конкурса /котировки на выполнение оценочных работ

Оценочная организация выигравшая конкурс / котировку
Отчет об оценке

Управление муниципальным имуществом администрации города Пензы
Постановление о проведении торгов

Зав. кафедрой	Кулин Н.Б.			ДП-2069050-08.03.01-131026-17			
Руководитель	Евсеев И.Н.			Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза			
Экономист	Евсеев И.Н.						
Управляющ.	Евсеев И.Н.						
Н. контролер	Евсеев И.Н.			Модель участников рынка продаж земельных участков под жилую застройку в городе Пенза	Стадия	Лист	Листов
					У	2	8
				Модель участников рынка продаж земельных участков под жилую застройку в городе Пенза	ФГБОУ ВО ПГУАС, каф. ЭиЖК, гр. СТ2-46		
Выполнил	Мельник Е.П.						

Модель участников аукциона на земельные участки под жилую застройку после нововведения в г. Пенза



Зав. кафедрой	Кулин Н.Н.		ДП-2069050-08.03.01-131026-17		
Руководитель	Сысоев И.А.				
Экономист	Сысоев И.А.		Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза		
Чертежник	Сысоев И.А.				
Н. контроль	Сысоев И.А.		Нормативно-технологическое обеспечение уровня структуры аукционов в управлении муниципальным имуществом г. Пензы	Стадия	Лист	Листов
				У	8	8
			Модель участников аукциона по продаже земельных участков под жилую застройку после нововведений г.Пензы	ФГБОУ ВО ПГУАС, каф. ЭиФН гр СТ2-46	
Выполнил	Ульянов А.С.				

Основные положения ст. 447, 448, 449 Гражданского кодекса РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (часть II)

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Договор может быть заключен путем проведения торгов, если иное не вытекает из его существа.
- В установленных законом случаях договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.
- Договор заключается с лицом, выигравшим торги.
- Организатор торгов:
  - собственник вещи или обладатель имущественного права
  - специализированная организация, действующая на основании договора с собственником вещи или обладателем имущественного права и выступающая от их имени или от своего имени
- Торги, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимся.

ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ТОРГОВ

- Обязан внести задаток.
- Размер, срок и порядок внесения задатка определяются в извещении о проведении торгов.
- Задаток подлежит возврату, если:
  - торги не состоялись
  - лицо не выиграло торги
- Сумма задатка зачитывается в счёт исполнения обстоятельства по заключённому договору с выигравшим торги лицом.

ФОРМА ТОРГОВ

(определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого продаваемого права, если иное не установлено законом)

ОТКРЫТЫЙ
в котором может участвовать любое лицо

ЗАКРЫТЫЙ
в котором участвуют специально приглашенные лица

АУКЦИОН

Выигравшим признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

КОНКУРС

Выигравшим признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии предложило лучшие условия.

РЕЗУЛЬТАТЫ ТОРГОВ

- Лицо, выигравшее торги, и их организатор подписывают в день проведения торгов протокол о результатах их проведения, который имеет силу договора.
- При уклонении от подписания протокола:
  - лицо, выигравшее торги, утрачивает внесённый им задаток
  - организатор торгов возвращает задаток в двойном размере и возмещает убытки в части, превышающей сумму задатка.
- Если предмет торгов – права на заключение договора, то договор должен быть подписан не позднее 20 дней или иного, указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.
- В случае уклонения одной из сторон от заключения договора другая вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении причиненных этим убытков.

ОБЯЗАННОСТИ ОРГАНИЗАТОРОВ ТОРГОВ

- Обязан известить о проведении торгов за 30 дней, если иное не предусмотрено законом.
- Извещение должно содержать:
  - сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, об определении победившего лица, о начальной цене
  - срок, предоставляемый для заключения договора, если права на заключение договора является предметом торгов
- Если он отменяет торги, то обязан сделать это не позднее трех дней до дня проведения аукциона и за 30 дней и за 30 дней до дня проведения конкурса.
- Обязан возместить реальный ущерб в случае отмены закрытых торгов.
- Если отменены открытые торги, организатор обязан возместить реальный ущерб только в случае нарушения сроков отказа от их проведения.

ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

- Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.
- Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Зав. кафедрой	Кулин Н.Я.			ДП-2069050-08.03.01-131026-17			
Руководитель	Левчай В.В.						
Экономист	Левчай В.В.			Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Ленск			
Нормоконтроль	Левчай В.В.						
Утверждаю	Левчай В.В.			Организационно-правовая база проведения аукционов по продаже земельных участков под жилую застройку в г. Ленске	Стадия	Лист	Листов
					У	1	8
				Основные положения ст. 447, 448, 449 Гражданского кодекса РФ	ФГБОУ ВО ПГУАС, каф. ЭиУН, гр. СТг-46		
Выполнил	Кривых А.С.						

АНАЛИЗ ОРГНАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В Г ПЕНЗА

7. Извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения
1) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона органа местного самоуправления или специализированной организации;
2) указание официального сайта, на котором размещено извещение о проведении аукциона;
3) место, дата, время проведения аукциона;
4) адрес места приема, порядок и срок подачи заявок на участие в аукционе;
5) реквизиты решения органа местного самоуправления о разбитии застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
6) местоположение, площадь
7) начальная цена права на заключение договора.
8) требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе;
9) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки;
10) обременения прав на земельные участки
11) "шаг аукциона";
12) размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка
13) существенные условия договора
14) проект договора.
Извещение должно быть опубликованно не позднее 30 дней до аукциона

В течении месяца от дня заключения договора купли-продажи или аренды на земельный участок, публикуется информация в СМИ и на официальном сайте администрации о результатах аукциона.
Информация включает в себя:
1.наименование органа гос. власти или местного самоуправления,принявших решение о проведении торгов.
реквизиты указанного решения
2. Наименование организатора торгов
3. Имя(наименвание) победителя.
4.. местоположение, площадь, границы, кадастровый номер земельного участка

Извещение о проведении торгов

Желающий принять участия в аукцион переводит задок в размере 20 % от начальной цены.Задаток победителя идет в оплату земельного участка. задатки проигравших возвращаются обратно в течении 3х рабочих дней

Задаток для участия в торгах

Один претендент может подать одну заявку.Заявка с прилагаемыми документами регистрируется организатор с присвоением номера и с указанием даты и времени подачи документов

Заявка на участие в торгах

В день рассмотрения заявок, организатор отбирает участников из претендентов, путем рассмотрения правильности заполнения заявки, приложенных к ней документов и поступления задатка.
Все действия оформляются в протокол с указанием участников.

Протокол рассмотрения заявок претендентов

Претендентам не прошедшим отбор высылается извещение с указанием причины отказа.
Участникам присылается извещение о допуске участия в аукционе.

Уведомление о допуске к участию(отказе) в торгах

По завершению аукциона, результаты оформляются в протокол, который подписывается организатором, победителем и аукционистом в день проведения торгов. Протоколол составляется в 2ух экземплярах.
В протоколе указываются:
1. регистрационный номер предмета торгов
2.адрес, кадастровый номер земельного участка
3. предложения участников
4. имя победителя (наименование),реквизиты юр. лица, паспортные данные
5. цена приобретаемого участка или размер арендной платы
6 срок уплаты стоймости
7. график платежей (если аренда)

Протокол проведения аукциона с описанием победителя

На основаниии протокола о проведении аукциона, с победителем составляется договор купли-продажи или аренды земельного учатка. Договор заключаетсмя не позднее 5 дней со дня подписания протокола

Договор купли-продажи или аренды земельного участка

Публикация резкльтатов торгов

Зав. кафедрой	Кулин Н.Я.			ДП-2069050-08.03.01-131026-17		
Руководитель	Сергеев И.Н.					
Экономист	Гилев Ю.А.			Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза		
Нормоконтролер	Сергеев И.Н.			Анализ организационного регламента проведения аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пенза	Стадия	Лист	Листов
					У	3	8
				Анализ организации и проведения аукционов на земельные участки под жилищное строительство	ФГБОУ ВО ПГУАС, кафр ЭиУН, гр СТ2-46		
Студент	Чернов Ю.П.						

Организационная структура Управления муниципальным имуществом администрации города Пенза.

Отдел по организации и проведению торгов недвижимого имущества.

Формирует земельные участки для последующего выставления их на аукционы(торги)
Выбирает межевую межевую организацию путем проведения конкурсакурса/котировки на выполнение межевых работ
Организует и проводит торги по продаже права собственности(аренды) на земельные участки
Передает пакет документов(протокол о проведении торгов и признания их несостоявшимися с указанием победителя в отдел подготовки правоустанавливающих документов на земельные участки

Отдел подготовки правоустанавливаюих документов на земельные участки

Подготавливает на основе протокола о проведении и результаттах аукциона(торга) договор купли-продажи (аренды) с победителем.
А также занимается подготовкой документации для других отделов: отдел аренды недвижимого имуества,отдел аренды и приватизации земельных участков.

Главное подразделение

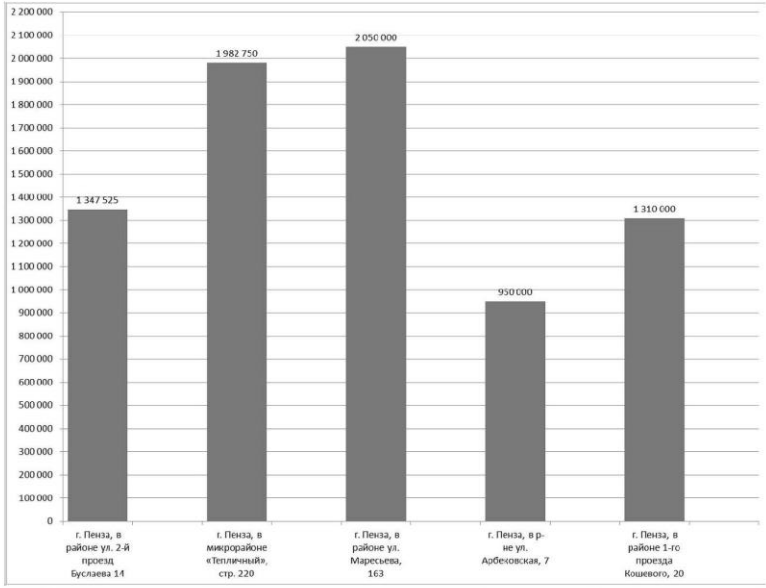
Отделы управления муниципальным имуществом администрации г. Пенза

Отделение,котороезанимается оформлением документов на начальной стадии торгов

Отделение,которое занимается оформлением документов на финальном этапе аукциона

Зад. кафед	Жулин И.Н.			ДП-2069050-08.03.01-131026-17			
Руководитель	Сысоев И.Л.						
Экономика Управление	Сысоев И.Л.			Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза			
	Сысоев И.Л.						
Н. контроль	Сысоев И.Л.			Анализ организационной структуры управления муниципальным имуществом администрации г. Пенза. Влияние аукционов по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Пенза	Стадия	Лист	Листов
					У	6	8
				Структура Управления муниципальным имуществом администрации г. Пенза	ФГБОУ ВО ПГУАС, каф. ЭиУ(гр СТ2-46		
Выполнил	Жулин И.Н.						

Анализ цены земельного участка полученого через аукцион в собственность под индивидуальную жилую застройку в городе Пенза



График, показывающий цену за земельный участок в зависимости от местоположения

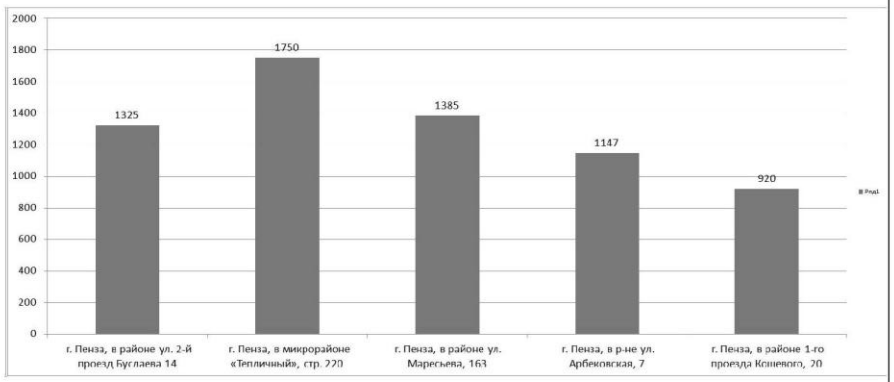
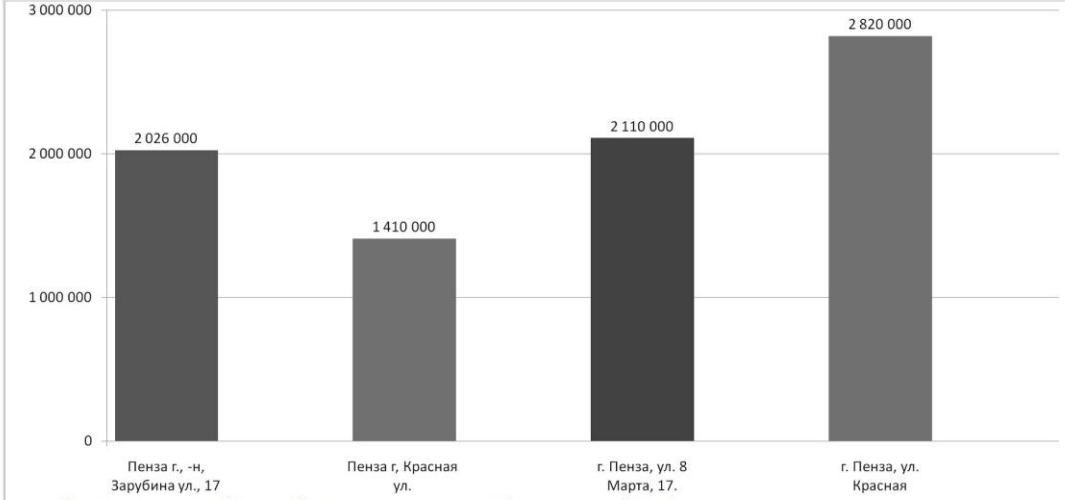


График показывающий цену за кв. м в зависимости от местоположения

№	1	2	3	4	5
Местоположение	г.Пенза ул. 2-й проезд Буслаева 14	г.Пенза микрорайон "Тепличный стр 220	г.Пенза ул. Маресьева 163	г. Пенза ул. Арбековская 7	г.Пенза 1-й проезд Кошевого 20
Площаль	1017	1133	1480	828	1424
Цена	1347525	1982750	2050000	950000	1310000
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Зав. кафед.	Кыин Н.Я.		ДП-2069050-08.03.01-131026-17			
Руководитель	Сегаев И.Н.					
Экономист	Сегаев И.Н.		Оценка земли и управление земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза			
Нормоконтр.	Сегаев И.Н.					
Н. контроль	Сегаев И.Н.		Анализ продаж земельных участков полученных через Аукцион г.Пенза	Стадия	Лист	Листов
				У	4	8
			Анализ цены земельного участка полученого через аукцион в собственность под индивидуальную жилую застройку в городе Пенза	ФГБОУ ВО ПГУАС кафедра ЭЗИ, гр СТ2-46		
Выполнил	Калинин А.Г.					

Анализ цены земельного участка полученого через аукцион в аренду под многоэтажную жилую застройку жилую застройку в городе Пенза



График, показывающий цену за земельный участок в зависимости от местоположения

№	Местоположение	Площадь	Ежегодная арендная плата	Вид права
1	г.Пенза ул Зарубина 17	2530	2026000	Аренда
2	г Пенза ул Красная	2097	1410000	Аренда
3	г Пенза ул 8 марта 17	4070	2110000	Аренда
4	г Пенза ул Красная	5431	2820000	Аренда

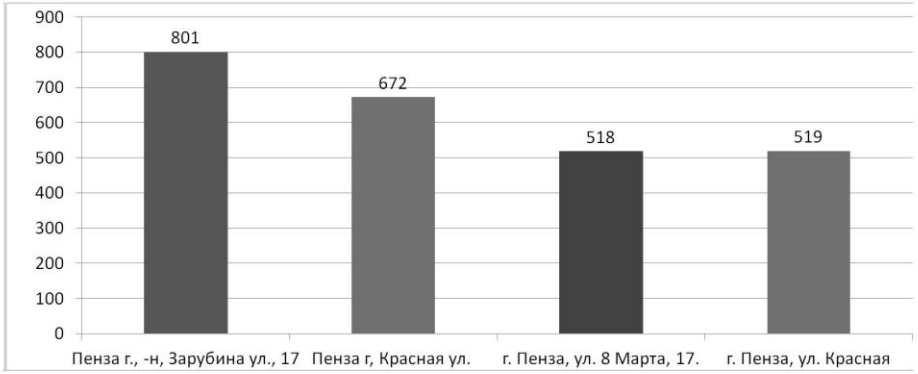


График показывающий цену за кв. м в зависимости от местоложения

Зав. кафед.	Кузин Н.Я.			ДП-2069050-08.03.01-131026-17			
Руководитель	Сергеев И.Н.			Организация и управление открытыми земельными аукционами под жилую застройку в городе Пенза			
Экономист	Сергеев И.Н.			Анализ продаж земельных участков полученных через Аукцион г.Пенза	Стадия	Лист	Листов
Управленец	Сергеев И.Н.				У	5	8
Н. контроль	Сергеев И.Н.				ФГБОУ ВО ПГУАС, коф. ЭиУН, гр СТ2-46		
Выполнил	Жильцов А.Г.			Анализ цены земельного участка полученого через аукцион в аренду под многоэтажную жилую застройку в городе Пенза			