

## **ОСОБЕННОСТИ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА К ПРОДАЖЕ НА АУКЦИОНЕ В ГОРОДЕ ОРЕНБУРГЕ**

**Калиев А.Ж., Саркенова С.И.**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Оренбургский государственный университет», г. Оренбург**

Подготовка земельного участка к аукциону является важной частью. Поскольку от наличия всех документов на земельный участок будет зависеть, займет ли он свое место в качестве лота на торгах. Необходимые условия, документы, а также особенности назначения земельного участка прописаны в Земельном Кодексе Российской Федерации.[1] Непосредственно подготовка и перечень нужных документов перечислены в статье 39.11 Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. [1]

Работы по подготовке земельного участка включают в себя:

- подготовку проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);
- государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для строительства, в том числе жилищного (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства), проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанное на результатах инженерных изысканий, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение. Помимо вышеперечисленного, земельный участок должен пройти государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка проводится с учетом особенностей, предусмотренных земельным законодательством.

Изначально земельный участок выбирает заявитель – человек, который предлагает выставить участок на торги. Для этого он находит любой свободный земельный участок на публичной кадастровой карте. Следующим шагом, заявитель обращается в департамент земельных отношений, либо в частную организацию, для того, чтобы подать заявку на выставление участка на аукцион. Заявитель должен написать заявление, в котором будет указан адрес, точное местоположение участка при отсутствии адреса, либо регистрации и ориентиры.

Далее необходимо собрать соответствующий пакет документов, включающий в себя.[4]:

- Градостроительное заключение;
- Схему расположения земельного участка в кадастровом плане территории и ведомость вычисленных площадей и сервитутов;
- Распоряжение об утверждении схемы расположения земельного участка;
- Документы, подтверждающие постановку на кадастровый учет земельного участка;
- Технические условия;
- Отчет об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы за пользование земельным участком.

Далее рассмотрим подробнее, что включает в себя каждый документ.

Градостроительное заключение — итоговый документ, выполняемый на основании предварительной Градостроительной проработки (отдельно или в составе Градостроительного заключения), содержит основные требования и рекомендации по размещению и объемно-пространственному решению объекта, рекомендации согласующих организаций, необходимые для оформления и для разрешения на проектирование и строительство (реконструкцию) объекта.

Градостроительное заключение включает текстовые и графические материалы:

- текстовые материалы заполняются согласно нормативным требованиям по выполнению данной документации; технико-экономические показатели в составе Градостроительного заключения и Градостроительной проработки отражают основные показатели по площади земельного участка и застройки, перечень зданий и сооружений на участке с указанием их назначения, этажности и мощности (для производственных объектов).

- графические материалы разрабатываются в цвете с нанесением на них границ земельного участка, смежных землепользователей, населенных пунктов, планировочных ограничений (водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, береговая полоса, охранные зоны инженерных коммуникаций, охранные зоны объектов историко-культурного наследия, санитарно-защитные зоны от объектов, красные линии и линии градостроительного регулирования), условных обозначений, наименований населенных пунктов, автомобильных и железных дорог.

Разработанная документация согласовывается в обязательном порядке официальными организациями согласно требованиям.

Распоряжение об утверждении схемы расположения земельного участка выдается непосредственно той организацией, которая занимается постановкой земельного участка на торги.

Подробнее о схеме расположения земельного участка описывается в ЗК РФ статье 11.10. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.[1]

Документы для постановки на кадастровый учет [2]:

– Межевой план, технический план и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования направляются в орган кадастрового учета в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

– Геодезический план. Данный план необходимо заказать геодезической компании, имеющей лицензию. Это уменьшенное подробное изображение небольшого участка местности. На топографическом плане отображаются все объекты этой местности в системе принятых для данного масштаба условных знаков, а также рельеф этой местности, выраженный численными отметками и горизонталями.

– Кадастровый план - это карта местности, в графической и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Государственном земельном кадастре.

– Кадастровый паспорт - документ, который содержит полную информацию по конкретному земельному участку.

– Технические условия на продукцию (ТУ) – это часть комплекта технической документации. Их цель – регламентирование процесса производства и использования продукции. Технические условия содержат обязательные требования и процедуры по проверке их соблюдения.

– Оценка рыночной стоимости.[3] Оценка земли — это либо определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок, либо — права аренды. Рыночная стоимость права аренды, зависит от:

- правомочий арендатора
- срока действия права
- обременений права аренды
- прав иных лиц на оцениваемый объект
- целевого назначения земельного участка.

Также на рыночную стоимость права аренды оказывает влияние ожидаемая величина, продолжительность и вероятность получения дохода от

права аренды объекта за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании.

Получив все документы, их направляют в отдел правоотношений организации или департамента земельных отношений, и проверяют документы на актуальность. Далее, после проверки пакет документов отправляют на опубликование в газету и на сайт торгов. Объявление должно быть опубликовано и если в течение 30 дней не поступит заявок на участие в торгах на данный участок, то этот участок отдается в аренду заявителю. Если поступают заявки на земельный участок, указываемый в объявлении, то этот участок выставляется на аукцион. В объявлении указывается дата, место, начальная цена на земельный участок и шаг цены.

#### *Список литературы*

- 1. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015)*
- 2. Федеральный закон от 23.07.2013 N 250-ФЗ (ред. от 22.12.2014) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости"*
- 3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)*
- 4. Федеральный закон от 24.07.2007 n 221-ФЗ (ред. От 13.07.2015) "о государственном кадастре недвижимости" (с изм. И доп., вступ. В силу с 01.12.2015)*