

КАЧКАНАРСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА
четвертого созыва

РЕШЕНИЕ

13.10.2005 № 81

**Об утверждении Положения о проведении
торгов по продаже земельных участков
или права на заключение договоров аренды
земельных участков**

В целях обеспечения эффективного управления земельными участками, находящимися на территории Муниципального образования город Качканар, Качканарская городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о проведении торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков (Приложение № 1).
2. Опубликовать настоящее решение в газете "Качканарское время".
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

Председатель Качканарской
городской Думы

Глава Муниципального образования
город Качканар

_____ Г.В. Русских

_____ А.А. Калугин

ПОЛОЖЕНИЕ
о проведении торгов по продаже земельных участков
или права на заключения договоров аренды земельных участков.

I. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, (далее - земельные участки), находящихся в собственности Муниципального образования город Качканар или право государственной собственности на которые не разграничено, в части переданных полномочий (далее - торги).

2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков", постановлением Правительства Свердловской области от 08.07.2005 № 543-ПП "Об организации работы исполнительных органов государственной власти Свердловской области по предоставлению в собственность или аренду земельных участков путем проведения публичных торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка".

3. Целями проведения торгов являются обеспечение эффективного управления земельными участками, увеличение доходов городского бюджета и привлечение инвестиций в развитие городской инфраструктуры, решение жилищной проблемы.

4. Организатором торгов и продавцом земельных участков выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом Муниципального образования город Качканар (далее - КУМИ).

К проведению торгов КУМИ может привлекать специализированную организацию.

5. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

II. Порядок организации торгов

КУМИ на основании принятого решения в соответствии с Порядком действия органов местного самоуправления Муниципального образования город Качканар по предоставлению в собственность или аренду земельных участков путем проведения торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, утвержденным Качканарской городской Думой организует работу по проведению независимой оценки, составленной в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

6. В целях обеспечения справедливого публичного проведения торгов КУМИ формирует Комиссию по проведению торгов, (далее - Комиссия).

Комиссия определяет:

7.1. Форму проведения торгов.

7.2. Начальную цену предмета торгов, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды.

Задаток определяется в размере не менее 20 % начальной стоимости продажи права земельного участка.

8. КУМИ на основании протокола заседания Комиссии:

8.1. организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении) в средствах массовой информации.

Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

а) форма торгов и подача предложений о цене и размере арендной платы;

б) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;

д) наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

ж) порядок приема, адрес приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;

з) условия конкурса;

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

м) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку;

8.2. Выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах (далее - претенденты).

8.3. Принимает заявки и документы от претендентов, а также предложения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, организует регистрацию заявок в журнале приема заявок, обеспечивает сохранность представленных заявок, документов и предложений, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки и предложения, и содержания представленных ими документов до момента их оглашения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

8.4. Проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами для участия в торгах.

9. Претендент представляет (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой КУМИ, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у КУМИ, другой - у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента).

В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов.

Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается в день ее поступления претенденту или его уполномоченному представителю под расписку.

10. При проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, предложение представляется:

а) претендентом в день подачи заявки или в любой день до дня окончания срока приема заявок в месте и час, установленные в извещении о проведении торгов для подачи заявок;

б) участником торгов непосредственно в день проведения торгов, но до начала рассмотрения предложений.

11. В случае если:

а) претендент при подаче заявки заявит о своем намерении подать предложение в любой день до дня окончания срока приема заявок или непосредственно перед началом проведения торгов, КУМИ делается отметка в журнале приема заявок и выдается претенденту соответствующая выписка;

б) участник торгов отзовет принятую КУМИ заявку, предложение считается не поданным.

12. Претендент имеет право отозвать зарегистрированную заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом КУМИ (в письменной форме). КУМИ обязан возвратить внесенный задаток претенденту в течение 5 банковских дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участия в торгах.

13. Для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет КУМИ. Документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка со счета.

14. По результатам рассмотрения документов Комиссия принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом.

15. Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

а) заявка подана лицом, в отношении которого законодательством РФ установлены ограничения приобретения в собственность земельных участков;

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 РФ;

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

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

Данный перечень является закрытым.

16. Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления Комиссией протокола о признании претендентов участниками торгов.

17. Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления протокола путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

18. КУМИ обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение 5 банковских дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

III. Порядок проведения торгов

19. Торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

20. Аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в соответствии с Земельным кодексом РФ.

21. Конкурс или аукцион, закрытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

Участникам торгов разъясняется их право на представление других предложений непосредственно до начала проведения торгов. На торгах рассматривается предложение, которое участник торгов подал последним.

Перед вскрытием запечатанных конвертов с предложениями КУМИ проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений могут присутствовать остальные участники торгов или их представители, имеющие доверенность, а также представители средств массовой информации по согласованию.

Предложения должны быть изложены на русском языке и подписаны участником торгов (его представителем). Цена или размер арендной платы указывается числом и прописью. В случае если числом и прописью указаны разные цены или размеры арендной платы принимается во внимание цена или размер арендной платы, указанные прописью. Предложения, содержащие цену или размер арендной платы ниже начальных, не рассматриваются.

Победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса, а победителем аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, - участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы.

При равенстве предложений победителем признается тот участник торгов, чья заявка была подана раньше.

О принятом решении участники торгов извещаются в день проведения торгов.

IV. Оформление результатов торгов

22. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается членами Комиссии, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2 экземплярах, один из

которых передается победителю, а второй остается у КУМИ. 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).

23. КУМИ по результатам торгов:

23.1. Заключает с победителем торгов договора купли-продажи или аренды земельного участка, (далее-Договор).

Протокол о результатах торгов является основанием для заключения Договора.

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

23.2. Засчитывает внесенный победителем торгов задаток в оплату, приобретаемого в собственность, земельного участка или в счет арендной платы.

23.3. Возвращает задаток в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов участникам торгов, которые не выиграли их.

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

23.5. Публикует информацию о результатах торгов в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов, в месячный срок со дня заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка. Информация включает в себя:

- а) наименование органа местного самоуправления, принявшего 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.

V. Признание торгов несостоявшимися

27. 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 трехкратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;
- в) ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;
- г) победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи или арендной платы земельного участка.

28. КУМИ 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.

VI. Особенности проведения торгов земельных участков.

29. Торги земельных участков проводятся:

- а) для жилищного строительства - в форме аукциона;
- б) для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства и иного строительства - в форме аукциона;
- в) для строительства без предварительного согласования места размещения объекта - в форме конкурса или аукциона;
- г) из земель сельскохозяйственного назначения - в форме конкурса либо аукциона.

30. В извещении о проведении торгов земельных участков для их комплексного строительства кроме сведений, указанных в пункте 8.1. настоящего Положения должны быть указаны:

- а) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
- б) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- в) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;
- г) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Для участия в торгах претенденты представляют в установленном в извещении о проведении торгов срок документы, указанные в пункте 9 настоящих Правил, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка

31. В случае, если аукцион не состоялся по причине, указанной в подпункте а) пункта 27 настоящего Положения, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а КУМИ обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

32. Решение об отказе в проведении торгов может быть принято в сроки, предусмотренные гражданским законодательством РФ, о чем участники торгов извещаются не позднее 5 дней со дня принятия данного решения и внесенные ими задатки возвращаются в 3-дневный срок.

Последствия отказа от проведения торгов определяются в соответствии с гражданским законодательством.

VII. Порядок распределения денежных средств.

33. Суммы задатка, не возвращенные участникам торгов по правомерным основаниям, остаются в распоряжении КУМИ. Сумму задатка, внесенную победителем торгов, КУМИ в течение тридцати дней с момента подписания протокола о результатах

торгов перечисляет в бюджет города.

34. Денежные средства, поступившие на расчетный счет КУМИ от продажи земельных участков или права аренды земельных участков, за вычетом расходов на организацию проведения торгов, направляются в бюджет МО город Качканар.

35. Размер и виды затрат на организацию проведения торгов земельных участков определяется в установленном порядке МО город Качканар.

36. За участие в торгах претенденты вносят на расчетный счет КУМИ оплату в размере 1% от начальной цены продажи либо цены предложения.

37. Средства, поступившие в КУМИ, направляются на приобретение предметов длительного пользования, расходных материалов содержание оргтехники, оплату участия в семинарах.