

**РЕШЕНИЕ**

от 03.09.2008

№ 44/8

**Об утверждении Положения о порядке организации и проведения торгов по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории городского округа Лосино-Петровский**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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», Законом Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области", Уставом городского округа Лосино-Петровский,

Совет депутатов городского округа Р Е Ш И Л :

1. Утвердить Положение о порядке организации и проведения торгов по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории городского округа Лосино-Петровский (**приложение**).

2. Направить данное Решение главе городского округа Ерастову Ю.В для подписания и опубликования.

**О.Н. Стасов,**  
**Председатель Совета депутатов городского округа**

**Ю.В.Ерастов,**  
**Глава городского округа**  
**03.09.2008 г.**

Приложение  
к решению Совета депутатов  
городского округа  
Лосино-Петровский  
от 03.09.2008 №44/8

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке организации и проведения торгов**  
**по продаже земельных участков, государственная собственность**  
**на которые не разграничена, или права на заключение**  
**договоров аренды таких земельных участков**  
**на территории городского округа Лосино-Петровский**

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке организации и проведения торгов по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории городского округа Лосино-Петровский (далее - Положение) разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 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", Законом Московской области от 07.06.96 № 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области", Уставом городского округа Лосино-Петровский.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок подготовки, организации и проведения торгов по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее именуются – торги) на территории городского округа Лосино-Петровский.

1.3. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка от имени муниципального образования «Городской округ Лосино-Петровский» выступает администрация городского округа Лосино-Петровский.

1.4. 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. Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

1.5. Организатором торгов выступает Комиссия по проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков (далее – Комиссия), состав которой утверждается главой городского округа, или специализированная организация, действующая на основании договора с администрацией городского округа. В состав Комиссии входят представители администрации городского округа и Совета депутатов городского округа. Функции по подготовке и проведению торгов осуществляет Организатор торгов.

2. Порядок подготовки торгов

2.1. Решение о проведении торгов, форме проведения торгов (аукционов, конкурсов), предмете торгов, включая сведения о местоположении (адрес, площадь, границы,

обременения или ограничения, кадастровый номер, целевое назначение, разрешенное использование земельного участка), определении начальной цены предмета торгов (начальная цена земельного участка, начальный размер годовой арендной платы или начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка), величины ее повышения ("шаг аукциона") при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, размера задатка, определении сроков подачи заявок на участие в торгах, существенных условий договоров купли-продажи или аренды земельных участков, заключаемых по результатам торгов, привлечении специализированных организаций для подготовки материалов и проведении торгов, финансировании расходов, связанных с проведением работ по формированию земельных участков, являющихся предметом торгов, в том числе работ по межеванию, а также с организацией и проведением торгов принимается постановлением главы городского округа.

2.2. Предметом торгов является земельный участок или право на заключение договора аренды земельного участка, сформированного в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ, с установленными границами и правовым режимом.

2.3. Торги проводятся только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, а также при наличии следующих документов:

2.3.1. Кадастровый план земельного участка (выписку из государственного земельного кадастра) - 3 экз.

2.3.2. Ситуационный план земельного участка - 1 экз.

2.3.3. Отчет независимого оценщика о рыночной стоимости земельного участка или размере аренды земельного участка, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности - 2 экз.

2.3.4. Данные о стоимости затрат бюджета городского округа Лосино-Петровский на оценку и межевание земельного участка.

2.3.5. Для жилищного строительства - параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, основанные на результатах инженерных изысканий (кроме индивидуального жилищного строительства).

2.3.6. Для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства:

2.3.6.1. Максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка.

2.3.6.2. 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.

2.3.6.3. Максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

2.3.6.4. Способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем - документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.

2.3.7. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плату за такое подключение.

2.3.8. Иные документы, установленные земельным законодательством.

2.4. Управление капитального строительства, архитектуры, землепользования и городского хозяйства администрации городского округа обеспечивает подготовку документов, указанных в подпунктах 2.3.1 – 2.3.8 для организации и проведения торгов.

При подготовке документов, указанных в подпунктах 2.3.1 – 2.3.8 настоящего Положения, продавец вправе на договорной основе привлекать для их выполнения специализированные организации, имеющие лицензию на их проведение, оплата услуг которых производится в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ.

2.5. При продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся на территории городского округа Лосино-Петровский, организатор торгов:

- извещает о месте, дате и времени начала и окончания приема заявок об участии в торгах (далее именуются "заявки"), место, дату и время определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов;

- организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении), а также информации о результатах торгов;

- выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах (далее именуются "претенденты");

- 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;

- организует осмотр земельных участков на местности;

- проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами;

- принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах по основаниям, установленным настоящим Положением, и уведомляет претендентов о принятом решении;

- определяет победителя торгов и оформляет протокол о результатах торгов;

- представляет на подпись главе городского округа договоры купли-продажи или аренды земельных участков по результатам торгов.

2.6. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

- а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;

- б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;

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

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

- д) наименование организатора торгов;

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

- ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места 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) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;
- н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Извещение об отказе в проведении торгов публикуется не позднее 5 дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

### 3. Проведение торгов

3.1. Условия участия в торгах и порядок проведения торгов определяются в соответствии с Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808.

3.2. Победителем торгов признается участник, 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.

3.3. Организатор торгов объявляет о принятом решении в месте и в день проведения торгов, а также письменно извещает в 5-дневный срок всех участников торгов о принятом решении.

### 4. Оформление результатов торгов

4.1. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, 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 организатора торгов. В протоколе указываются:

- а) регистрационный номер предмета торгов;
- б) местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка;
- 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).

4.2. 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.

4.3. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в счет арендной платы.

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

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

4.5. Информация о результатах торгов публикуется 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.

## 5. Признание торгов несостоявшимися

5.1. 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) 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 аренды земельного участка.

5.2. Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов вернуть внесенный участниками несостоявшихся торгов задаток. В случае, предусмотренном подпунктом "г" пункта 5.1 настоящего Положения, внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

5.3. 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 или начальный размер арендной платы и уменьшить "шаг аукциона" не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

В случае если организатором торгов выступает специализированная организация, условия конкурса, начальная цена или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона" могут быть изменены в порядке, установленном для их утверждения (согласно п. 2.1 настоящего Положения).

## 6. Порядок расчетов, заключение договоров и передача права

6.1. Продавец открывает специальный счет для внесения участниками торгов (аукционов, конкурсов) задатков.

6.2. Участникам торгов (аукционов, конкурсов), не признанным победителями, внесенные задатки возвращаются в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

6.3. Задаток победителя торгов подлежит перечислению в соответствующие бюджеты согласно действующему законодательству в 3-дневный срок после подписания протокола о результатах проведения торгов.

6.4. Формирование расходов, связанных с проведением работ по формированию земельных участков, являющихся предметом торгов, в том числе работ по межеванию, а

также с организацией и проведением торгов, осуществляется за счет средств местного бюджета и других привлеченных средств.

6.5. Победители торгов возмещают расходы, связанные с проведением работ по формированию земельных участков, в том числе работ по межеванию, являющихся предметом торгов.

6.6. Победителю торгов задаток не возвращается в случае его отказа от подписания протокола о результатах торгов.

6.7. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается между продавцом и победителем торгов не позднее 5 дней с момента оформления протокола о результатах торгов.

Неявка победителя торгов в установленный срок для оформления договора купли-продажи или аренды земельного участка, а также задержка его оформления по вине победителя могут рассматриваться как отказ от победы в торгах и соответственно получения прав на земельный участок.

6.8. Оплата по результатам торгов не освобождает победителя от арендной платы за земельный участок.

6.9. Государственная регистрация права собственности или права аренды на земельный участок осуществляется покупателем после полного внесения платежа.