Принято

Решением Налобихинского

 сельского Совета депутатов

Косихинского района Алтайского края

от 21августа 2009 г. N 54

 **ПОЛОЖЕНИЕ**

 **от 21 августа 2009 г. N 54**

**ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЛИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ТАКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НАЛОБИХИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**1. Общие положения.**

 1.1. Настоящее Положение разработано на основании Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ; Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ; Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"; постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 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», Устава муниципального образования "Налобихинский сельсовет Косихинского района Алтайского края".

 1.2. Настоящее Положение определяет порядок подготовки, организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков на территории Налобихинского муниципального образования или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

 1.3. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка от имени муниципального образования выступает администрация Налобихинского сельсовета Косихинского района Алтайского края. Выполнение функций продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка в целях проведения земельных аукционов обеспечивается Комитетом по управлению имуществом.

 1.4. Организатором торгов является Комиссия по продаже на торгах (аукционах, конкурсах) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Налобихинского муниципального образования Косихинского района Алтайского края (далее - Организатор торгов). Состав и Положение о Комиссии утверждаются постановлением главы Налобихинского сельсовета (далее Глава).

 1.5. Функции по подготовке и проведению торгов осуществляет Организатор торгов. 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.

 Согласно ч.18 ст.39.11 Земельного кодекса РФ «шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

 1.6. При продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков Глава сельсовета принимает решение в форме постановления о проведении торгов, в котором определяются:

 форма торгов (аукцион), предмет торгов, включая сведения о местоположении (адрес, площадь, границы, обременения или ограничения, кадастровый номер, целевое назначение, разрешенное использование земельного участка), начальная цена предмета торгов земельного участка, начальный размер годовой арендной платы или начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, размер задатка, условия аукциона, Организатор торгов, в том числе срок аренды земельного участка, средства массовой информации. Данное решение принимается на основании данных, указанных в протоколе Организатора торгов.

 1.7. Глава вправе отказаться от проведения аукциона. Решение (в форме постановления) об отказе в проведении торгов принимается не позднее чем за пятнадцать календарных дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении торгов публикуется Организатором торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов в СМИ Косихинского раона Алтайского края, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов. Извещение об отказе в проведении торгов размещается так же на стенде Налобихинского сельсовета Косихинского района Алтайского края. Продавец в течение трех рабочих дней извещает претендентов или участников об отказе в проведении аукциона. Участникам аукциона возвращаются внесенные задатки в срок не позднее трех банковских дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов.

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

 1.8. Предметом торгов может быть сформированный земельный участок с утвержденными границами, прошедший кадастровый учет, или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

 1.9. Для организации и проведения торгов Управление сельского хозяйства, экологии и землепользования администрации Налобихинского сельсовета Косихинского района Алтайского края подготавливает нижеследующие документы:

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

 1.9.2. Ситуационный план земельного участка - 1 экз.

 1.9.3. Отчет независимого оценщика о рыночной стоимости земельного участка или размере аренды земельного участка, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (подлинник и копию).

 1.9.4. Данные о стоимости затрат бюджета на оценку и межевание земельного участка.

 1.9.5. Иные документы, установленные законодательством.

Данные документы предоставляются Продавцу в срок не позднее 10 календарных дней после ихподготовки.

 1.10. Главный архитектор Косихинского района Алтайского края в срок не позднее 10 календарных дней после получения запроса от Продавца подготавливает и предоставляет Продавцу нижеследующие документы:

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

индивидуального жилищного строительства).

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

 1.10.2.1. Максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта

межевания территории в границах земельного участка.

 1.10.2.2. 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.

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

 1.10.2.4. 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 приобретается на аукционе.

 1.10.2.5. Иные документы, установленные земельным законодательством.

 1.11. Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации Налобихинского сельсовета Косихинского района Алтайского края в срок не позднее 10 календарных дней после получения запроса от Продавца подготавливает и предоставляет Продавцу нижеследующие документы:

 1.11.1. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического

обеспечения и плату за такое подключение.

 1.11.2. Иные документы, установленные земельным законодательством.

 1.12. Организатор торгов:

 1.12.1. Определяет условия продажи или аренды земельных участков, начальную цену продажи, размер задатка, определяет величину повышения начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы ("шаг аукциона") при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, определяет существенные условия договоров купли-продажи или аренды земельных участков, заключаемых по результатам проведения аукциона.

 1.12.2. Определяет место, даты и время 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.

 1.12.3. Организует осмотр земельных участков на местности.

 1.12.4. Принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах по основаниям, установленным настоящим Положением.

 В день подведения итогов аукциона:

 оценивает предложения участников торгов;

 определяет победителя торгов и оформляет протокол о результатах торгов или принимает решение о признании торгов несостоявшимися;

 в случае признания торгов несостоявшимися вправе принять решение о повторном проведении торгов, при этом могут быть изменены их условия.

 1.13. Продавец:

 1.13.1. Организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении), а также информацию о результатах торгов.

 1.13.2. Выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и

физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах (далее именуются "претенденты").

 1.13.3. Заключает с претендентами договоры о задатке для участия в торгах.

 1.13.4. Принимает заявки (приложение N 1 к настоящему Положению - не приводится) 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.

 1.13.5. Готовит проекты договоров купли-продажи или аренды земельных участков.

 1.13.6. Проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами.

 1.13.7. Уведомляет претендентов о получении задатка для участия в торгах.

 1.13.8. Уведомляет претендентов о принятом решении признания претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах.

 1.13.9. Направляет протокол об итогах аукциона (конкурса) победителю.

 1.13.10. Заключает от имени собственника договоры аренды или договоры купли-продажи земельных участков по результатам торгов.

 1.13.11. Производит расчеты с претендентами, участниками и победителями торгов.

 1.14. Задаток для участия в торгах определяется в размере 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

"Шаг аукциона" устанавливается в размере от 3% процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона.

 1.15. Извещение о проведении торгов публикуется в средствах массовой информации Косихинского района Алтайского края, определяемых Главой Налобихинского муниципального образования,и размещается на официальном сайте администрации Налобихинского сельсовета Косихинского района Алтайского края не менее чем за 30 календарных дней до даты проведения торгов и должно содержать следующие сведения:

 1.15.1. Форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы.

 1.15.2. Срок принятия решения об отказе в проведении торгов.

 1.15.3. Предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, об ограничениях его использования;

 кадастровом номере, целевом назначении земельного участка.

 1.15.4. Наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения.

 1.15.5. Наименование Продавца.

 1.15.6. Начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", размер задатка и реквизиты счета для его перечисления.

 1.15.7. 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.

 1.15.8. Условия конкурса.

 1.15.9. Место, дата, время и порядок определения участников торгов.

 1.15.10. Место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов.

 1.15.11. Срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

 1.15.12. Порядок осмотра земельного участка на местности.

 1.15.13. Сведения о сроке уплаты стоимости земельного участка или аренды земельного участка.

 1.15.14. 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.

 2. **Определение начальной цены предмета торгов**

 2.1. При продаже земельного участка из земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка начальная цена земельного участка и начальный размер годовой арендной платы определяются в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" .

 2.2. Оценка рыночной стоимости земельного участка или права на заключение договора его аренды осуществляется оценочной организацией, прошедшей конкурсный отбор, в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной стоимости.

Договор на оказание оценочных услуг заключается Управлением сельского хозяйства, экологии землепользования администрации Косихинского района Алтайского края.

 2.3. Размер арендной платы при продаже права на заключение договора аренды (за исключением предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства) подлежит ежегодному пересчету в соответствии с индексом инфляции (индексом-дефлятором), применяемым при составлении проекта областного бюджета на соответствующий финансовый год. Индекс инфляции применяется при определении арендной платы начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

 2.4. Все затраты бюджета администрации Налобихинского сельсовета Косихинского района Алтайского края связанные с оценкой и проведением работ по формированию земельного участка, оплачиваются победителем аукциона.

 **3. Условия участия в торгах**

 3.1. Для участия в аукционе претенденты представляют Продавцу в установленный срок, указанный в извещении о проведении аукциона, следующие документы (за исключением случаев предоставления земельных участков для жилищного строительства и для их комплексного освоения в целях жилищного строительства):

 Юридические лица:

 заявку на участие в аукционе с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

 платежное поручение с отметкой банка об исполнении перечисления суммы задатка;

 выписку из Единого государственного реестра юридических лиц;

 нотариально заверенные копии:

       устава (изменения и дополнения к нему);

       свидетельства  о внесении в Единый государственный реестр,

постановке на налоговый учет, о регистрации;

 учредительного договора;

       информационного письма об учете в ЕГРПО (статистика);

       приказа или решения о назначении директора;

       выписки   из  решения  уполномоченного  органа  юридического

лица  о совершении  сделки  (если  это  необходимо  в соответствии с

учредительными документами   претендента   и   законодательством   государства, в

котором зарегистрирован претендент);

 нотариально заверенную доверенность на представителя претендента;

 паспорт (копию) на представителя;

 опись представленных документов.

Иностранные юридические лица представляют выписку из торгового реестра страны

происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса. Представленныедокументы должны быть легализованы на территории Российской Федерации и иметь надлежащим образом заверенный перевод на русский язык.

 Индивидуальные предприниматели:

 заявку на участие в аукционе с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

 платежное поручение или квитанцию с отметкой банка об исполнении перечисления суммы задатка;

 паспорт (ксерокопию);

 опись представленных документов;

 выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для

индивидуальных предпринимателей);

 нотариально заверенные копии:

       свидетельства    о    регистрации    в    качестве

индивидуального предпринимателя;

       свидетельства о постановке на налоговый учет.

 Физические лица:

 заявку на участие в аукционе с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

 платежное поручение или квитанцию с отметкой банка об исполнении перечисления суммы задатка;

 паспорт (ксерокопию);

 нотариально заверенное согласие супруга(и);

 свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации;

 опись представленных документов.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем заявителя предъявляется доверенность, заверенная нотариально.

 3.2. Продавец не вправе требовать представления других документов, кроме указанных в пункте 3.1 настоящего Положения.

Претендент вправе подать только одну заявку на участие в аукционе по одному лоту.

 3.3. Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется Продавцом в журнале приема заявок с присвоением номера и с указанием даты и времени подачи документов. Продавцом делается отметка о принятии заявки с указанием номера, 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.

 3.4. Претендент имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) Продавца. Продавец обязан возвратить внесенный задаток претенденту в течение 3 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 участников аукциона.

 3.5. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о претендентах, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о претендентах, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа. Протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Претендент становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок.

 3.6. Претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

 3.6.1. Заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

 3.6.2. 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.

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

 3.6.4. Заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких

действий.

 3.7. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, кроме указанных в пункте 3.6 настоящего Положения, не допускается.

 3.8. Претенденты, признанные участниками аукциона, и претенденты, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления уведомления по почте заказным письмом.

Извещение о проведении аукциона должно содержать 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.

 Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех банковских дней со дня оформления протокола о признании

претендентов участниками торгов.

**4. Особенности и порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства.**

 4.1. Земельные участки для жилищного строительства предоставляются в собственность или аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

 4.2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется только на аукционах, открытых по составу участников и по форме подачи заявок.

 4.3. Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

 В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду или в собственность земельного участка Глава может принять решение в форме постановления о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенном использовании в СМИ Косихинского района Алтайского края. В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Глава принимает решение в форме постановления о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, подавшему заявление. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с вышеуказанным гражданином. В случае поступления нескольких заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

 4.4. Для проведения аукциона для жилищного строительства в информационном сообщении дополнительно указываются:

 4.4.1. Разрешенное использование такого земельного участка.

 4.4.2. Технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

 4.4.3. Плата за подключение.

 4.4.4. Основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

 4.5. Для участия в аукционе заявители представляют Продавцу в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

 4.5.1. Заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возвращения задатка.

 4.5.2. Надлежащим образом оформленную доверенность на право представлять интересы заявителя на аукционе, в том числе на сдачу заявки на участие в аукционе и других необходимых документов.

 4.5.3. Выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, выданную не ранее чем за 30 дней до даты опубликования официального извещения о проведении аукциона, - для юридических лиц.

 4.5.4. Выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданную не ранее чем за 30 дней до даты опубликования официального извещения о проведении аукциона, - для индивидуальных предпринимателей.

 4.5.5. Копии документов, удостоверяющих личность, - для физических лиц.

 4.5.6. Платежный документ с отметкой банка об исполнении (оригинал и копию), подтверждающий внесение заявителем задатка в счет обеспечения исполнения обязательств в соответствии с договором о задатке, и выписку с расчетного счета заявителя о списании денежных средств.

 4.5.7. Договор о задатке в двух экземплярах.

 4.5.8. Опись представленных документов, подписанную заявителем или его доверенным лицом. Опись представляется в двух экземплярах, один из которых после сверки представленных документов с указанием даты и времени (часы, минуты) приема заявки, удостоверенный подписью

уполномоченного лица организатора аукциона, возвращается заявителю, а второй остается у организатора аукциона.

Продавец не вправе требовать представления других документов, кроме указанных в пункте 4.5 настоящего Положения.

 4.6. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

 4.7. В случае если аукцион признан несостоявшимся из-за того, что в нем участвовало менее двух участников, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а Продавец обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

**5. Особенности предоставления земельных участков**

**для их комплексного освоения в целях**

**жилищного строительства.**

 5.1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку куманикаций по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной нфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, предоставляются на аукционе:

 5.1.1. Аукцион проводится с учетом раздела 4 настоящего Положения.

 5.1.2. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в п. 4.5 раздела 4. Продавец не вправе требовать представления других документов, кроме указанных в пункте 4.5 настоящего Положения.

 5.1.3. В извещении о проведении аукциона, кроме сведений, указанных в п. 1.15 раздела 1, должны быть указаны:

 цена выкупа земельных участков в расчете на единицу площади;

 начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

 размер арендной платы за земельный участок в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;

 способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

 максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, едназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

 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;

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

 Дополнительно могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных Положением.

 Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения.

 5.2. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 5-7 пункта 5.1 настоящего Положения.

 5.3. В случае неисполнения победителем аукциона сроков, предусмотренных подпунктами 5-7 пункта 5.1 настоящего Положения, договоры аренды земельных участков подлежат расторжению по соглашению сторон или в судебном порядке с одновременным взысканием неустойки, определенной соответствующими договорами аренды. С момента асторжения договоров аренды обязательства сторон прекращаются. Помимо неустойки с арендатора взыскиваются убытки, причиненные неисполнением условий договоров аренды земельных участков, в размере, не покрытом неустойкой.

 5.4. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, строительства объектов инженерной инфраструктуры и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

**6. Порядок проведения торгов.**

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

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

 6.2.1. Аукцион ведет аукционист.

 6.2.2. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка, права аренды земельного участка или начального размера арендной платы, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона.

 6.2.3. 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.

 6.2.4. 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".

 6.2.5. 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 которого был назван аукционистом последним.

 6.2.6. 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.

 6.3. Аукцион, закрытый по форме подачи предложений о цене или размере

арендной платы, проводится в следующем порядке:

 6.3.1. Организатор торгов принимает предложения от участников торгов, которые пожелали представить их непосредственно перед началом проведения торгов.

 Организатор торгов разъясняет участникам торгов их право на представление других

предложений непосредственно до начала проведения торгов. На торгах рассматривается

предложение, которое участник торгов подал последним.

 6.3.2. Перед вскрытием запечатанных конвертов с предложениями в установленные в

извещении о проведении торгов день и час Организатор торгов проверяет их целость, что

фиксируется в протоколе о результатах торгов.

 При вскрытии конвертов и оглашении предложений помимо участника торгов, предложение которого рассматривается, могут присутствовать остальные участники торгов или их представители, имеющие доверенность, а также с разрешения Организатора торгов представители средств массовой информации.

 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, Комиссия принимает во внимание цену или размер арендной платы, указанные прописью. Предложения, содержащие цену или размер арендной платы ниже начальных, не рассматриваются.

 6.3.3. Победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или 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.

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

**7. Оформление результатов торгов.**

 7.1. Результаты торгов оформляются протоколом , который подписывается Организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 5 экземплярах, один из которых передается победителю, а четыре остаются у Организатора торгов. В протоколе указываются:

 7.1.1. Регистрационный номер предмета торгов (N лота).

 7.1.2. Предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка:

 для жилищного строительства - об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования для строительства объекта капитального строительства (за исключением индивидуального строительства) и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение;

 для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства:

 цена выкупа земельных участков в расчете на единицу площади;

       размер  арендной  платы  за  земельный  участок  в расчете на

единицу площади и порядок ее изменения;

       способы  обеспечения обязательств по комплексному освоению

земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

       максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и

проекта межевания территории в границах земельного  участка,

предназначенного  для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

       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;

и      максимальные  сроки  осуществления  жилищного  строительства

иного строительства  в соответствии с видами разрешенного использования

земельных участков;

  другие   требования,   касающиеся  комплексного  освоения

земельного участка;

 предложения участников торгов;

имя (наименование) победителя (реквизиты юридического лица или паспортные данные

гражданина);

стоимость приобретаемого в собственность земельного участка, цена права на заключение договора аренды или размер арендной платы;

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

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

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

Договор подлежит подписанию победителем торгов в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания Организатором торгов протокола о результатах торгов.

 7.3. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в расчет арендной платы.

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

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

 7.5. Информация о результатах торгов публикуется Продавцом в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов на официальном сайте администрации Косихинского района Алтайского края, а также в ближайших номерах средств массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

**8. Признание торгов несостоявшимися.**

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

 8.1.1. В торгах участвовало менее 2 участников.

 8.1.2. 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 размера арендной платы не поднял билет.

 8.1.3. 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

Комиссии не был признан победителем.

 8.1.4. Победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов или от подписания договора купли-продажи или аренды земельного участка в срок, указанный винформационном сообщении и протоколе.

 8.2. Продавец обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить внесенный участниками несостоявшихся торгов задаток. В случае, предусмотренном подпунктом "г" пункта 8.1 настоящего Положения, внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

 8.3. Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе принять решение 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 3 процентов без проведения повторной оценки.

 8.4. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законодательством и настоящим Положением, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

 Признание аукциона недействительным влечет недействительность договора с лицом, выигравшим аукцион. Возмещение убытков осуществляется по решению суда.

 **9. Заключительные положения.**

 9.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента его опубликования в средствах массовой информации Косихинского района Алтайского края.

Глава Налобихинского сельсовета И.И.Абрамович