АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «НИКОЛЬСКОЕ»

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« 02» февраля 2016 г. № 2

с. Никольск

**О создании комиссии по проведению аукционов по продаже земельных**

**участков или права на заключение договоров аренды земельных участков**

Руководствуясь статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, части 3 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,

Администрация муниципального образования сельского поселения «Никольское»

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Создать постоянно действующую комиссию по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в следующем составе:
* Калашников И.А. - Глава сельского поселения «Никольское», председатель комиссии;
* Варфоломеева Т.С. – специалист 1-го разряда Администрации муниципального образования сельское поселение «Никольское», заместитель председателя комиссии;
* Никитина Т.М. – специалист 2-го разряда Администрации муниципального образования сельское поселение «Никольское» (по имущественным и земельным отношениям), секретарь комиссии;
* Болонева П.И. – главный бухгалтер Администрации муниципального образования сельское поселение «Никольское», член комиссии;
* Глазунова Н.М. – специалист ВУС муниципального образования сельское поселение «Никольское», член комиссии.
1. Утвердить Регламент работы комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды, согласно приложению 1.
2. Утвердить Положение об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков находящихся в государственнойили муниципальной собственности или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, согласно приложению 2.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального обнародования.
4. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Глава

муниципального образования

сельское поселение «Никольское» И.А.Калашников.

Приложение 1

Утвержден

Постановлением Администрации

 муниципального образования

сельского поселения «Никольское»

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_

**Регламент работы постоянно действующей комиссии по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования сельского поселения «Никольское»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Настоящий регламент разработан в целях реализации статей 39.11., 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.
	2. Регламент определяет порядок образования постоянно действующей комиссии по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории сельского поселения «Никольское », ее состав, порядок организации и проведения продажи, порядок принятия и утверждения принятого решения.
	3. Решения постоянно действующей комиссии по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования сельского поселения «Никольское», утвержденные Главой муниципального образования сельского поселения «Никольское» (далее – Глава поселения), обязательны для продавца и являются основанием для заключения договора с победителем аукционов.
2. ФОРМИРОВАНИЕ ПОСТОЯННО ДЕЙСТВУЮЩЕЙ КОМИССИИ
	1. Постоянно действующая комиссия по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования сельского поселения «Никольское» создается постановлением Администрации муниципального образования сельского поселения «Никольское» (далее – Администрация поселения).
	2. Постоянно действующая комиссия по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования сельского поселения «Никольское» формируется для организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования сельского поселения «Никольское».
	3. Постоянно действующая комиссия по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования сельского поселения «Никольское» состоит из постоянных представителей, назначенных Главой поселения.
	4. Заседания постоянно действующей комиссии по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования сельского поселения «Никольское» действительны при участии в ее работе не менее 50% от общего количества членов комиссии. В случае равенства голосов членов комиссии, голос председателя комиссии является решающим.
3. ПРАВА И ПОЛНОМОЧИЯ ПОСТОЯННО ДЕЙСТВУЮЩЕЙ КОМИССИИ
	1. На основании постановления Администрации поселения комиссия формирует документацию, необходимую для осуществления аукционов;
	2. Разрабатывает проект информационного сообщения и публикует его на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов.
	3. Разрабатывает формы заявок для осуществления аукционов и утверждает их постановлением Главы поселения. Форма заявки действительна на протяжении всего времени до момента появления новых требований к оформлению такого вида документов;
	4. Организует сбор заявок на участие в аукционах, их регистрацию в сроки, предусмотренные законодательством;
	5. Определяет возможность участия претендентов в аукционах с письменным уведомлением вышеназванных как в положительном решении об участии в аукционах, так и в отказе в допуске претендента к аукционам, с указанием причин отказа.
	6. Обеспечивает нормальные условия для работы, следит за порядком во время проведения аукционов, удаляет нарушителей из зала в случае установления нарушения со стороны участников аукционов, прекращает аукционы с правом их последующего возобновления;
	7. Протоколирует прием заявок и признание претендентов участниками аукционов, либо отказ в допуске претендентов к участию в аукционах. Протоколирует ход проведения аукционов и результаты аукционов. Протоколы подписываются председателем комиссии, после общего голосования, с последующим утверждением их лицом, представляющим продавца.
	8. Контролирует поступление и возврат задатков, а также перевод их на счет бюджета сельского поселения «Никольское»»;
	9. Размещает Протокол о результатах аукциона на официальном сайте.
	10. Готовит договора купли – продажи, договора аренды земельных участков с указанием сроков оплаты.
	11. Контролирует поступление и перевод сумм остаточных платежей на счет бюджета сельского поселения «Никольское».
	12. Готовит необходимую документацию для осуществления регистрации сделки в регистрирующем органе.

Приложение 2

Утверждено

Постановлением Администрации

муниципального образования

сельского поселения «Никольское»

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков**

1. Общие положения

1.1. Положение определяет порядок организации и проведения аукционов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

1.2. При проведении аукционов организатором аукционов является Администрация муниципального образования сельского поселения «Никольское».

1.3. Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 39.11.

 Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, могут являться только юридические лица.

Участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

1.4. Организатор аукциона на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, определяет:

- начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы;

- величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы;

- размер задатка.

1.5. Задаток для участия в аукционах определяется не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

1.6. Извещение о проведении аукционов публикуется на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации не менее чем за 30 дней до даты проведения аукционов и содержит 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.

 Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

 Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению 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.

1.7. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

2. Условия участия в аукционах

2.1. Для участия в аукционах претендент представляет организатору аукционов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении аукционов срок заявку по форме, утверждаемой организатором аукционов. Платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении аукционов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на аукционах 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 организатора аукционов, другой - у претендента.

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

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

 Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется организатором аукционов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором аукционов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

2.2. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

2.3. Претендент имеет право отозвать принятую организатором аукционов заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

2.4. Для участия в аукционе претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении аукционов счет (счета) организатора аукциона.

2.5. В день определения участников аукционов, установленный в извещении о проведении аукционов, организатор аукционов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков. По результатам рассмотрения документов организатор аукционов принимает решение о признании претендентов участниками аукционов или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками аукционов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционах, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

2.6. Претендент не допускается к участию в аукционах 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 аукционов.

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

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

2.9. Претендент приобретает статус участника аукциона с момента оформления организатором аукциона протокола о признании претендентов участниками аукционов.

2.10. 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.

2.11. 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, организатором торгов делается отметка в журнале приема заявок и выдается претенденту соответствующая выписка;

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

2.12. Отказ претенденту в приеме заявки на участие в торгах лишает его права представить предложение.

3. Порядок проведения торгов

3.1. Аукцион проводятся в указанном в извещении о проведении аукциона месте, в соответствующие день и час.

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

а) аукцион ведет аукционист, назначаемый организатором аукциона;

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 3-х 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.

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

а) 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;

б) 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, организатор торгов принимает во внимание цену или размер арендной платы, указанные прописью. Предложения, содержащие цену или размер арендной платы ниже начальных, не рассматриваются;

в) 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;

г) 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.

1. Оформление результатов аукционов

4.1. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в 2-х экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

а) регистрационный номер предмета аукциона;

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

в) предложения участников аукциона;

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 аукциона является основанием для заключения с победителем аукциона договора купли-продажи или аренды земельного участка. Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

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

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

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

4.5. Информация о результатах аукциона публикуется на официальных сайтах: [http://www.torgi.gov.ru/](http://www.ulan-ude-eg.ru/t%D0%BEday/zemeln/), сайте администрации муниципального образования сельское поселение «Никольское»: Мухоршибирский-район.рф – закладка сельские поселения - "Никольское", в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола

Информация включает в себя:

а) наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении аукциона, реквизиты указанного решения;

б) наименование организатора аукциона;

в) имя (наименование) победителя аукциона;

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

5. Признание аукциона несостоявшимися

5.1. Аукцион по каждому выставленному предмету аукциона признаются несостоявшимися в случае, если:

а) в аукционе участвовало менее 2-х участников;

б) ни один из участников 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 аукциона 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 аукциона уклонился от подписания протокола о результатах аукциона, заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

5.2. Организатор аукциона обязан в течение 3-х банковских дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возвратить внесенный участниками несостоявшегося аукциона задаток. В случае, предусмотренном [подпунктом "г"](#Par140) пункта 5.1 настоящего Положения, внесенный победителем аукциона задаток ему не возвращается.

5.3. Организатор аукциона в случае признания аукциона несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении аукциона.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Номер постановления | Дата принятия постановления | Наименование постановления |