**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН «ЧИТИНСКИЙ РАЙОН»**

 **СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**«СМОЛЕНСКОЕ»**

**РЕШЕНИЕ**

**ПРОЕКТ**

**« 06 » октября 2017г. № 4**

**Об утверждении Положения**

**«О порядке организации и проведения аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Смоленское», расположенных на территории сельского поселения «Смоленское»**

Руководствуясь Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Совет сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке организации и проведения аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Смоленское», расположенных на территории сельского поселения «Смоленское».

2. Настоящее решение вступает в силу с момента подписания.

3. Обнародовать настоящее решение на стенде в здании администрации и на официальном сайте администрации сельского поселения «Смоленское» смоленское.рф.

Глава сельского поселения

«Смоленское» В.М.Александрова

**Приложение**

**к решению Совета сельского**

**поселения «Смоленское»**

**№\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Положение**

**«О порядке организации и проведения аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Смоленское», расположенных на территории сельского поселения «Смоленское»**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности сельского поселения «Смоленское», расположенного на территории сельского поселения «Смоленское (далее по тексту - Аукцион).

1.2. Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случая, когда участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории являются юридические лица;

1.3. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности сельского полселения «Смоленское», принимается Главой сельского поселения.

1.4. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Смоленское», выступает администрация сельского поселения «Смоленское».

Организатором аукциона является администрация в лице комиссии по организации и проведению аукциона по продаже земельных участков, аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Смоленское» (далее по тексту – Организатор).

Состав и порядок деятельности комиссии утверждаются постановлением Главы сельского поселения «Смоленское».

1.5. Предметом аукциона является земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет.

1.6. Организатор определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка, порядок внесения и возврата задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды, заключает договоры купли-продажи или аренды земельных участков по результатам аукциона. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

1.7. Организатор аукциона:

- устанавливает время, место, порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трёх процентов начальной цены предмета аукциона.

- обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Уставом сельского поселения «Смоленское» не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона, а также информации о результатах аукциона в сети Интернет;

- выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в аукционе (далее именуются «заявители»);

- принимает заявки и документы от заявителей, а также предложения при проведении 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 аукциона;

5) организует осмотр земельных участков на местности;

6) проверяет правильность оформления документов, представленных заявителями;

7) принимает решение о признании заявителей участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе по основаниям, установленным настоящим Положением, и уведомляет заявителей о принятом решении;

8) определяет победителя аукциона и оформляет протокол о результатах аукциона;

9) готовит проекты договоров купли-продажи или аренды земельных участков;

10) осуществляет иные предусмотренные настоящим Положением функции.

1.8. Задаток для участия в аукционе определяется в размере не менее???? **???**20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

1.9. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукциона, определенном Правительством Российской Федерации не менее чем за тридцать дней до даты проведения аукциона.

Извещение о проведении аукциона 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 Земельным кодексом;

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.

1.10. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона.

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 аукционе**

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

- заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- документы, подтверждающие внесение задатка.

Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у Организатора аукциона, другой - у заявителя.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются Организатором аукциона в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов Организатором аукциона 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 под расписку.

2.3. Заявитель имеет право отозвать принятую Организатором аукциона заявку на участие в аукционе до окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить заявителю внесенный им задаток в течение 3 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. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

2.5. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

2.6. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений;

2) непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

2.7. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение 3 рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

2.8. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

**3. Порядок проведения аукциона**

3.1. Аукцион проводится в указанном в извещении о проведении аукциона месте, в соответствующий день и час.

3.2. Аукцион проводится организатором аукциона и является открытым по составу участков и форме подачи предложений о цене.

3.2.1. 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 пределах трёх процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;

3.2.2.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;

3.2.3. Каждую последующую цену или размер арендной платы организатор аукциона назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередной цены или размера арендной платы организатор аукциона называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем организатор аукциона объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона»;

3.3. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

3.4. При отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной организатором аукциона ценой или размером арендной платы, организатор аукциона 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 организатором аукциона последним;

3.5. По завершении организатор аукциона 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.

3.6. В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

3.7. Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

**4. Оформление результатов аукциона**

4.1. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один их которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

 4.2. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

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

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

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 размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), 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 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 несостоявшемся**

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

а) в аукционе участвовал только один участник;

б) при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона;

в) после троекратного объявления предложения о начальной цене или начального размера арендной платы не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета;

5.2. В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

5.3. В случае если аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что в аукционе участвовали менее двух участников, уполномоченный орган направляет единственному участнику аукциона три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере равном начальной цене предмета аукциона.

Не допускается заключение указанных договоров ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный единственным участником аукциона, с которыми заключаются договоры купли-продажи или договор аренды земельного участка, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него.

Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

5.4. Организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся, и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры (при наличии указанных лиц). При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

 Организатор аукциона 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.

**6. Сведения о недобросовестных участниках аукциона**

6. Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, а также об единственных принявших участие в аукционе его участниках, с которыми заключаются указанные договоры и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

6.1. В случае, если победитель аукциона или, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти дней со дня истечения этого срока направляет сведения в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

6.2. Сведения, содержащиеся в реестре недобросовестных участников аукциона, должны быть доступны для ознакомления на официальном сайте.

6.3. Сведения, предусмотренные в п.6 настоящего Положения исключаются из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона.

6.4. Внесение сведений о лицах, указанных в пункте 6 настоящего Положения, в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий, предусмотренных пунктом 6.3. настоящего Положения, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.