

The legislation in Russia

[DataBase](#)[Classification](#)[Search](#)[Subscription](#)[Home Page](#)[Help](#)

Title : **Об утверждении Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды**

Gov. number : 2

Doc. type : Постановление Правительства Российской Федерации

Date : 05.01.1998

Classification : [Граждане \(физические лица\)](#) ; [Юридические лица](#) ; [Рынки. Рыночные фонды. Ярмарки. Аукционы](#) ; [Землепользование \(аренда\)](#) ; [Продажа земель. Приватизация земель](#) .

Size : 22,51(kb)

Off-Line translate :

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
П О С Т А Н О В Л Е Н И Е
от 5 января 1998 г. N 2
г. Москва

Об утверждении Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 г. N 1263 "О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды" Правительство Российской Федерации п о с т а н о в л я е т :

1. Утвердить прилагаемый Порядок организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды.

2. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации утвердить перечень категорий граждан, которым земельные участки для индивидуального жилищного и дачного строительства, садоводства и ведения личного подсобного хозяйства продаются без выставления их на торги.

Председатель Правительства
Российской Федерации

В.Черномырдин

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 5 января 1998 г.
N 2

П О Р Я Д О К

организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Порядок разработан во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 г. N 1263 "О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды" и определяет организацию проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков или права их аренды.

2. Предметом торгов является земельный участок с установленными границами и правовым режимом либо право его аренды.

3. В качестве продавца земельного участка или права его аренды выступает орган государственной власти или местного самоуправления (далее именуется - продавец).

Продажа земельных участков и права аренды земельных участков, находящихся в федеральной государственной собственности, осуществляется по решению Правительства Российской Федерации или специально уполномоченных им федеральных органов исполнительной власти.

Продажа земельных участков и права аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности субъекта Российской Федерации, осуществляется по решению органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Продажа земельных участков и права аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по решению органа местного самоуправления.

Органы местного самоуправления, на территории которых торги не проводятся, могут выставлять на договорной основе земельные участки на торги, проводимые в других муниципальных образованиях.

4. В качестве организатора торгов выступает либо продавец, либо специализированная организация, действующая на основании договора с продавцом. В случае проведения торгов специализированной организацией расходы организатора, связанные с проведением торгов, включая привлечение независимых оценщиков, специалистов по проведению рекламной кампании, экспертов и т. д., осуществляются в соответствии с условиями, определенными в договоре продавца с организатором.

5. Земельные участки, выставляемые на торги, определяются продавцом в соответствии с утвержденным генеральным планом города или другого поселения, иной градостроительной и землеустроительной документацией.

6. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть закрытым по форме подачи предложения по цене.

В случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, или конкурса продавец назначает аукционную или конкурсную комиссию (далее именуется - комиссия).

Комиссия:

оценивает предложения участников конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

определяет победителя торгов;

оформляет протокол о результатах торгов;

принимает решение о признании торгов несостоявшимися в случае, предусмотренном пунктом 19 настоящего Порядка.

В состав комиссии могут входить представители соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных организаций (объединений). Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей членов комиссии. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов.

7. Продавец определяет форму проведения торгов, начальную цену предмета торгов, сумму задатка и составляет график платежей. При этом начальная цена предмета торгов устанавливается в размере 5-кратной ставки земельного налога, а сумма задатка - в размере 20 процентов начальной цены предмета торгов.

Продавец подготавливает по каждому предмету торгов необходимые материалы и документы, которые должны содержать следующие сведения:

регистрационный номер предмета торгов;

местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка;

план земельного участка с указанием сервитутов и иных обременений, установленных для данного земельного участка;

заключение соответствующего комитета по земельным ресурсам и землеустройству о характеристиках земельного участка (правовой режим, ставка земельного налога и др.);

заключение соответствующего органа по градостроительству и архитектуре (о функциональном назначении и разрешенном использовании земельного участка, наличии согласования о

подключении к инженерным коммуникациям и его ориентировочной общей стоимости, требованиях к благоустройству и участию в развитии инфраструктуры города или другого поселения);

начальная цена предмета торгов;

проект договора купли-продажи или аренды земельного участка, включающий при необходимости график платежей;

проект договора о залоге земельного участка (для случая, предусмотренного пунктом 23 настоящего Порядка);

сведения об экологическом состоянии земельного участка и другие сведения о предмете торгов.

8. Организатор:

выдает за плату необходимые материалы и документы по каждому предмету торгов всем юридическим и физическим лицам, желающим принять участие в торгах (далее именуются - заявители);

определяет шаг аукциона при проведении торгов в форме аукциона;

определяет срок внесения задатка заявителями;

готовит извещение о торгах и организует его публикацию;

регистрирует заявки на участие в торгах в журнале приема заявок;

проверяет правильность оформления документов, представленных заявителями, их соответствие законодательству Российской Федерации.

Решения по подготовке и проведению торгов оформляются протоколами.

9. Извещение о проведении торгов (далее именуется - извещение) должно быть опубликовано организатором не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующую информацию:

дата, время, место и порядок проведения торгов;

предмет торгов;

форма проведения торгов;

шаг аукциона в случае проведения торгов в форме аукциона;

условия конкурса и критерии определения его победителя в случае проведения торгов в форме конкурса;

местоположение (адрес), кадастровый номер и площадь участка, а также основные характеристики объектов и других сооружений, расположенных на этом участке (временные сооружения, инженерные сети и т. п.);

перечень документов, которые необходимо представить для участия в торгах;

функциональное назначение и разрешенное использование земельного участка;

начальная цена предмета торгов;

сумма задатка, сроки и порядок его внесения и возврата участникам торгов, расчетные счета для перечисления задатка и платежей за приобретенные земельные участки или права их аренды;

условия обеспечения поступления платежей в случае приобретения земельного участка или права аренды на него в рассрочку (договор о залоге);

форма заявки на участие в торгах, адрес места приема заявок, дата, время начала и окончания приема заявок и документов от заявителей, а также условия получения документов о предмете торгов;

адрес и телефон организатора;

дата, время и порядок ознакомления с земельным участком на местности;

способ уведомления об итогах торгов;

срок для заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Организатор несет ответственность за достоверность публикуемой информации и соответствие содержания информационных сообщений законодательству.

II. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ. ПОРЯДОК ПОДАЧИ И ПРИЕМА ЗАЯВОК

10. В торгах может участвовать любое лицо, подавшее заявку с необходимыми и надлежаще оформленными документами не позднее даты, указанной в извещении, и обеспечившее своевременное перечисление задатка на объявленные в извещении расчетные счета.

Для участия в торгах юридические и физические лица

представляют организатору заявку по установленному им образцу с приложением к ней следующих документов:

предложение (в запечатанном конверте) в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, или конкурса;

копия платежного документа, подтверждающего перечисление задатка на указанный в извещении расчетный счет;

доверенность на лицо, уполномоченное действовать от имени заявителя при подаче заявки;

иные документы, указанные в извещении.

К заявке прилагается подписанная заявителем опись представленных документов в 2 экземплярах, на одном из которых, остающемся у заявителя, организатор указывает дату и время подачи заявки, а также номер, присвоенный ей в журнале приема заявок.

11. Одно лицо имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

Заявителю может быть отказано в приеме документов в следующих случаях:

заявка подана по истечении срока приема заявок, указанного в извещении;

заявка подана лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;

представлены не все необходимые документы по перечню, объявленному в извещении, либо представленные документы оформлены ненадлежащим образом.

Данный перечень оснований для отказа заявителю в участии в торгах является исчерпывающим.

Отметка об отказе в приеме документов с указанием причины отказа делается на описи представленных заявителем документов лицом, осуществляющим прием документов.

Заявка и документы, не принятые организатором, возвращаются заявителю в день их поступления вместе с описью документов и отметкой с указанием причины отказа путем вручения их заявителю или его уполномоченному представителю под расписку.

12. Заявитель имеет право отозвать поданную заявку до окончания срока приема заявок, в письменной форме уведомив об этом организатора. Отзыв заявки регистрируется в журнале приема заявок.

Заявителям, отозвавшим свою заявку, внесенный задаток возвращается в соответствии с условиями торгов.

13. Решение организатора о признании заявителей участниками торгов оформляется протоколом, в котором указываются принятые и отозванные заявки с указанием имен (наименований) заявителей, лица, признанные участниками торгов, а также заявки, по которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием оснований для такого отказа.

Заявитель приобретает статус участника торгов с момента подписания организатором протокола приема заявок.

14. Организатор принимает меры по обеспечению сохранности представленных заявок и прилагаемых к ним документов, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержании представленных ими документов.

15. Организатор, сделавший извещение о проведении торгов, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса – не позднее чем за 30 дней до проведения конкурса.

III. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

16. При проведении аукциона победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет торгов.

Аукцион проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет в присутствии организатора нанимаемый им аукционист. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены предмета торгов и шага аукциона.

Шаг аукциона устанавливается организатором в пределах от 1 до 5 процентов начальной цены предмета торгов и остается единым в течение всего аукциона.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом очередной цены в случае, если готовы купить предмет торгов по этой цене.

Каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на шаг аукциона. После объявления очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который, с точки зрения аукциониста, первым поднял билет. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с шагом аукциона.

При отсутствии участников аукциона, готовых купить предмет торгов по названной аукционистом цене, последний повторяет эту цену три раза;

б) аукцион завершается, если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет. Победителем аукциона признается участник, номер билета которого был назван аукционистом последним;

в) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права его аренды, называет его продажную цену и номер билета победителя аукциона;

г) цена, предложенная победителем аукциона, фиксируется в протоколе о результатах аукциона.

17. При проведении аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет торгов.

При проведении конкурса победителем признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии предложило лучшие условия (сроки освоения, участие в развитии инфраструктуры, архитектурно-планировочные решения и др.).

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

Запечатанные конверты с предложениями участников торгов вскрываются в установленный день и час на открытом заседании комиссии. Перед вскрытием конвертов комиссия проверяет целостность указанных конвертов, что фиксируется в протоколе о результатах торгов.

Цена должна быть указана числом и прописью. В случае если числом и прописью указаны разные цены, комиссия принимает во внимание цену, указанную прописью. Предложения, содержащие цену ниже начальной, не рассматриваются.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений с разрешения комиссии могут присутствовать все участники торгов или их представители, имеющие надлежащим образом оформленную доверенность, а также представители средств массовой информации.

18. В день определения победителя результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором, членами комиссии (в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, или конкурса) и победителем торгов.

В протоколе указываются:

регистрационный номер предмета торгов;

местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка;

состав комиссии (в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, или конкурса);

сведения об участниках торгов (реквизиты юридического лица, паспортные данные гражданина);

предложения участников торгов по использованию земельных участков, выставляемых на конкурс, и заключения каждого члена комиссии в письменной форме с обоснованием выбора победителя (в случае проведения конкурса);

имя (наименование) победителя;

цена приобретенного в собственность земельного участка или права его аренды и график платежей.

Протокол составляется в 2 экземплярах, имеющих равную силу, один из которых передается победителю, а другой остается у организатора. В течение 5 дней после подписания протокола организатор должен выслать остальным участникам торгов его копии.

19. Торги признаются несостоявшимися в следующих случаях:

в торгах участвовало менее двух участников по каждому выставленному предмету торгов;

ни один из участников аукциона после троекратного объявления начальной цены не поднял билет;

ни один из участников конкурса, по решению комиссии, не внес предложения, соответствующие условиям конкурса, или не признан победителем;

победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, договора купли-продажи (аренды) или договора о залоге земельного участка (в случае, предусмотренном пунктом 23 настоящего Порядка).

20. По согласованию с продавцом организатор в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить повторное проведение торгов, изменив при этом их условия.

21. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, а также настоящим Порядком, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В случае несогласия с результатами торгов заинтересованные лица могут оспорить их в судебном порядке.

IV. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ И ПЕРЕДАЧА ПРАВ

22. В соответствии с установленными сроками и условиями оплаты победитель торгов производит платежи за приобретаемый земельный участок или право его аренды одновременно или в рассрочку, в соответствии с графиком платежей.

Сумма внесенного задатка засчитывается победителю торгов в счет платежей за приобретаемый земельный участок или право его аренды.

23. Договор купли-продажи земельного участка или его аренды заключается между продавцом и победителем торгов в срок не позднее 20 дней с момента оформления протокола о результатах торгов.

Если по итогам торгов оплата производится одновременно, государственная регистрация перехода прав на земельный участок осуществляется после полного внесения платежа.

Если по итогам торгов оплата производится по графику платежей на долгосрочной основе, с победителем торгов одновременно с заключением договора купли-продажи заключается договор о залоге этого земельного участка на срок до полного внесения платежей. Государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок и договора о залоге осуществляется одновременно.

24. Задатки, внесенные участниками торгов, не признанных победителями, подлежат немедленному возвращению после утверждения протокола о результатах торгов.



Questions and remarks direct on this service : victormt@office.optima.ru

Remarks for WEB-master direct on this : victormt@office.optima.ru

Copyright© 1998 OPTIMA JSC®. All rights reserved.