**СПАРОВЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

**Перечень нормативно-правовых актов регулирующих отношения, возникающие в связи с предоставлением Министерством имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской Республики государственной услуги**

**«Продажа земельного участка, находящегося в собственности Карачаево-Черкесской Республики или права на заключение договора аренды земельного участка на торгах»**

Предоставление государственной услуги осуществляется в соответствии с:

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных»;

Федеральным законом от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;

Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее - Федеральный закон № 63-ФЗ);

Законом Карачаево-Черкесской Республики от 09.12.2003 № 61-РЗ «Особенности регулирования земельных отношений в Карачаево-Черкесской Республике»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.08.2012 № 840 «О порядке подачи и рассмотрения жалоб на решения и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти и их должностных лиц, федеральных государственных служащих, должностных лиц государственных внебюджетных фондов Российской Федерации»;

Указом Главы Карачаево-Черкесской Республики от 02.06.2015 № 78 «Об утверждении структуры и положения Министерства имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской Республики».

 **Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности**

 Должностным лицом, ответственным за прием заявок является специалист отдела.

 Прием заявок на участие в торгах и документов от претендентов, а также ознакомление с информационными пакетами документов по предмету торгов производится с понедельника по пятницу с 9.00 до 18.00 по адресу: г. Черкесск, ул. Кавказская, 19, Министерства, в кабинетах, указанных в информационном сообщении о проведении торгов.

Решение о проведении торгов принимается Министерством, которое является организатором торгов.

Начальная цена предмета торгов:

По продаже земельного участка является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении торгов;

По результатам торгов по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

На право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору Министерства в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении торгов.

По результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Карачаево-Черкесской Республики, определяется ежегодный размер арендной платы.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения торгов в соответствии с пунктом 7 статьи 39.18. Земельного кодекса Российской Федерации), начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

По результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения торгов в соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации) определяется размер первого арендного платежа.

Министерство информационным извещением, устанавливает время, место и порядок проведения торгов, сроки подачи заявок на участие в торгах, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета торгов - «шаг аукциона».

Информационное извещение о проведении торгов с приложением проекта договора купли-продажи, проекта договора аренды или проекта договора о комплексном освоении территории земельного участка соответственно, публикуется не менее чем за 30 дней до дня проведения торгов на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также публикуется в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка.

В помещениях Министерства, на информационных стендах, а также официальном сайте Министерства <http://www.minizo.kchgov.ru>, и официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru обеспечивается получение заявителями визуальной и текстовой информация о порядке предоставления государственной услуги.

Со дня приема заявок на участие в торгах специалист отдела предоставляет каждому претенденту возможность предварительного ознакомления с имеющейся информацией о предмете торгов.

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

Для участия в торгах претендент представляет в Министерство (лично или через представителя, а также с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальный сайте Министерства <http://www.minizo.kchgov.ru>) в установленный в извещении о проведении торгов (аукциона) срок документы, указанные в пункте 2.6. настоящего регламента.

 3.3.7**.** Заявка на участие в торгах подается по установленной форме, согласно приложению 1 к настоящему регламенту и принимается одновременно с полным комплектом документов, требуемых для участия в торгах Прием заявок на участие в торгах и документов от претендентов, а также ознакомление с информационными пакетами документов по предмету торгов производится с понедельника по пятницу с 9.00 до 17.00 по адресу: г. Черкесск, ул. Кавказская, 19, Министерства, в кабинетах, указанных в информационном сообщении о проведении торгов.

Специалист отдела ставит на заявлении дату и время приема заявки, а также несёт персональную ответственность за прием и сверку документов, прилагаемых к заявке в строгом соответствии с действующим федеральным и республиканским законодательством.

 В случае отсутствия необходимых документов, представление которых предусмотрено пунктом 2.6. и по основаниям, указанным в пункте 2.9. настоящего регламента, заявка, вместе с документами, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается специалистом отдела в день ее поступления претенденту или его уполномоченному представителю под расписку (в случае предоставления документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или официального сайта Министерства <http://www.minizo.kchgov.ru> – на электронную почту претендента или его уполномоченного лица).

 Прием заявок прекращается не ранее чем за 5 дней до дня проведения торгов.

 Заявитель обязан внести задаток для участия в торгах не позднее 3 банковских дней до дня подачи заявки на участие в торгах.

Задаток должен поступить на расчетный счет Министерства по следующим банковским реквизитам: Министерство имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской Республики (л/с 05792001480 в УФК по КЧР), ИНН 0917012783, р/с 40302810500002000027 в Отделение-НБ Карачаево-Черкесская Республика г.Черкесск, БИК 049133001, КПП 091701001.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Министерства, является выписка с этого счета.

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

Заявитель имеет право отозвать принятую заявку на участие в торгах до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора торгов. При этом заявителю возвращается 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 торгов.

 Ответственным за рассмотрение заявок является комиссия Министерства по продаже земельного участка, находящегося в собственности Карачаево-Черкесской Республики или права на заключение договора аренды земельного участка на торгах.

Заявитель не допускается к участию в торгах по основаниям установленным пунктом 2.9. настоящего регламента.

Заявителям, признанным участниками торгов, и заявителям, не допущенным к участию в торгах, направляются уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего за подписанием протокола.

Заявителю, не допущенному к участию в торгах, возвращается внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в торгах.

В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в торгах принято решение об отказе в допуске к участию в торгах всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником торгов только одного заявителя, торги признаются несостоявшимися.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в торгах (аукционе) подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, торги (аукцион) признаются несостоявшимися. Если подана единственная заявка на участие в торгах и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении торгов условиям торгов, Министерство в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки направляет заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета торгов, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета торгов.

Результатом административной процедуры является оформление протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в торгах и признанных участниками торгов, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в торгах, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

Заявитель, признанный участником торгов, становится участником торгов с даты подписания протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в торгах подписывается Заместителем Министра не позднее одного дня после их рассмотрения и размещается на официальном сайте www.torgi.gov.ru не позднее, чем на следующий день после дня подписания. В день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, комиссия по проведению торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов комиссия принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

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

 **Проведение торгов**

 Основанием для начала административной процедуры является протокол рассмотрения заявок о признании претендентов участниками торгов.

Ответственным за проведение торгов является комиссия Министерства по продаже земельного участка, находящегося в собственности Карачаево-Черкесской Республики или права на заключение договора аренды земельного участка на торгах.

 Порядок проведения торгов:

Порядок проведения торгов, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы:

- перед началом торгов их участники (представители участников) должны представить документы, подтверждающие их личность, пройти регистрацию и получить пронумерованные билеты участника торгов;

- торги ведет член комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков;

- торги начинаются с оглашения аукционистом наименования земельного участка, предлагаемого в аренду или собственность, основных его характеристик, начального размера арендной платы или начальной цены, шага торгов и порядка их проведения;

- участникам торгов выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера арендной платы или начальной цены и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды (купли-продажи) в соответствии с этим размером арендной платы или ценой;

- каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения предыдущей цены на «шаг аукциона». После объявления каждой цены аукционист называет номер билета участника торгов, который первым поднял билет, и указывает на этого участника. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с шагом торгов;

- при отсутствии участников торгов, готовых заключить договор аренды (купли-продажи) по названной цене, аукционист повторяет эту цену три раза. Если после троекратного объявления цены ни один из участников торгов не поднял билет, торги завершаются. Победителем торгов признается участник, номер билета которого был назван аукционистом последним;

- по завершении торгов аукционист называет размер арендной платы или цену, сложившейся в ходе торгов, и номер билета победителя торгов;

- размер арендной платы или цены, предложенный победителем торгов,

 заносится в протокол о результатах торгов, составляемый в двух экземплярах.

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

Победителем торгов на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства признается участник торгов, предложивший наибольший размер первого арендного платежа.

В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов Министерство возвращает задатки лицам, участвовавшим в торгах, но не победившим в нем.

В случае если в торгах участвовал только один участник или при проведении торгов не присутствовал ни один из участников торгов, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета торгов не поступило ни одного предложения, которое предусматривало бы более высокую цену предмета торгов, торги признаются несостоявшимися.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем торгов, или иным лицом с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается, если торги признаны несостоявшимися и только один заявитель признан участником торгов соответствующим всем требованиям, указанным в извещении о проведении торгов, или единственному принявшему участие в торгах, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные лицами, не заключившими договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Не допускается требовать от победителя торгов, иного лица, с которым договор купли-продажи ил договор аренды земельного участка, если торги признаны несостоявшимися и только один заявитель признан участником торгов соответствующим всем требованиям, указанным в извещении о проведении торгов, или единственного принявшего участие в торгах, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением торгов.

 Министерство вправе объявить о проведении повторных торгов в случае, если торги были признаны несостоявшимися и лицо, подавшее единственную заявку на участие в торгах, заявитель, признанный единственным участником торгов, или единственный принявший участие в торгах его участник, в течение тридцати дней со дня направления ему проекта договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, или проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили в Министерство указанные договоры (при наличии указанных лиц). При этом условия повторных торгов могут быть изменены.

Оформление результатов торгов и выдача договора купли-продажи, акта приема-передачи; договора аренды, акта приема-передачи, земельных участков республиканской собственности

Основанием для начала административной процедуры является протокол о результатах торгов.

Должностным лицом, ответственным за оформление и выдачу протокола о результатах торгов, договора купли-продажи, акта приема-передачи; договора аренды, акта приема-передачи, земельных участков является специалист Министерства.

Специалист отдела готовит проект договора купли-продажи, акта приема-передачи; договора аренды, акта приема-передачи, земельных участков.

 Министерство направляет победителю торгов или единственному принявшему участие в торгах его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах торгов. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем торгов, или в случае заключения договора с единственным принявшим участие в торгах его участником по начальной цене предмета торгов, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем торгов, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в торгах его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета торгов.

Договор заключается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Если торги проводятся в целях предоставления земельного участка в аренду для комплексного освоения территории, одновременно с договором аренды земельного участка лицу, направляются также два экземпляра проекта договора о комплексном освоении территории, подписанного заместителем Министра.

 Если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а также договор о комплексном освоении территории в течение тридцати дней со дня направления победителю торгов проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в Министерство, Министерство предлагает заключить указанные договоры иному участнику торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета торгов, по цене, предложенной победителем торгов.

 В случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета торгов, проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка, а также проекта договора о комплексном освоении территории этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор торгов вправе объявить о проведении повторных торгов или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и законодательством Карачаево-Черкесской Республики.

 В случае, если победитель торгов или иное лицо, с которым заключается договор аренды земельного участка, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, или проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения в Управление федеральной антимонопольной службы по Карачаево-Черкесской Республике для включения их в реестр недобросовестных участников торгов.

Сведения, содержащиеся в реестре недобросовестных участников торгов, для ознакомления размещаются на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Сведения, содержащиеся в реестре недобросовестных участников торгов, исключаются из реестра по истечении двух лет со дня их внесения.

Внесение сведений о таких лицах, в случае, если победитель торгов или иное лицо, с которым заключается договор аренды земельного участка, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, или проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения в Управление федеральной антимонопольной службы по Карачаево-Черкесской Республике для включения их в реестр недобросовестных участников торгов или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников торгов, равно как и неисполнение действий, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.

 Результатом предоставления государственной услуги является выдача Министерством:

1) протокола о результатах торгов;

2) договора купли-продажи земельных участков;

3) договора аренды земельных участков;

4) акта приема-передачи земельных участков.

 Процедура предоставления государственной услуги завершается путем вручения (направления) Министерством заявителю:

1) договора купли-продажи, акта приема-передачи; договора аренды, акта приема-передачи, земельных участков, находящихся в республиканской собственности;

2) не допущения к участию в торгах, и уведомления о принятых в отношении них решениях;

3) решения об отказе в предоставлении государственной услуги.