

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ И
АУКЦИОНОВ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ДРУГИХ ОПЕРАЦИЙ
С ЗЕМЛЕЙ**

Номер госрегистрации: Р9305642

Дата принятия: 10.12.1993

Вид акта: ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Номер акта: 1272

Органы, принявшие акт: СОВЕТ МИНИСТРОВ - ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ

Размер файла: 16.07 Kb

Р9305642Р9305703

СОВЕТ МИНИСТРОВ – ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 10 декабря 1993 г. N 1272
г. Москва

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ И АУКЦИОНОВ
ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ДРУГИХ ОПЕРАЦИЙ С ЗЕМЛЕЙ

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" Совет Министров – Правительство Российской Федерации ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о проведении конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей.

2. Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации установить предельные максимальные размеры земельных участков различного целевого назначения, которые могут находиться в собственности одного гражданина или юридического лица. Устанавливаемые максимальные размеры не могут быть меньше действующих норм предоставления земельных участков.

3. Комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству утвердить в месячный срок типовые:

уведомление о намерении продать земельный участок;

заявку покупателя на участие в аукционе или конкурсе;

договор продавца и организатора торгов о продаже земельного участка на аукционе или конкурсе.

Председатель Совета Министров –
Правительства Российской Федерации

В. Черномырдин
УТВЕРЖДЕНО

постановлением Совета Министров –
Правительства Российской Федерации
от 10 декабря 1993 г. N 1272

ПОЛОЖЕНИЕ

о проведении конкурсов и аукционов по продаже земельных
участков и других операций с землей

1. Настоящее Положение определяет порядок проведения конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2. Купля-продажа земельных участков в Российской Федерации осуществляется применительно к Порядку купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков, утвержденному постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 30 мая 1993 г. N 503 "Об утверждении Порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков".

3. При наличии покупателей, имеющих установленное законодательством преимущественное право покупки земельного участка, проводится закрытый конкурс или аукцион, в остальных случаях продавец продает земельный участок самостоятельно либо на открытом конкурсе или аукционе.

4. Продавец земельного участка не позднее чем за 10 дней до заключения договора купли-продажи направляет в районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству уведомление о намерении продать земельный участок с указанием предполагаемой цены продаваемого участка.

5. Обмен земельного участка, находящегося в собственности гражданина или юридического лица, разрешается только на равновеликий или близкий по площади земельный участок того же целевого назначения.

6. Совершение разрешенных законодательством операций (сделок) с земельными участками (кроме перехода по наследству) возможно при отсутствии земельных споров по участку и иных установленных законодательством причин, препятствующих их совершению.

Не могут совершаться сделки купли-продажи, если в результате их в собственности гражданина или юридического лица будут находиться земельные участки (участок), суммарная площадь которых превышает установленные максимальные размеры.

Сделки оформляются договорами, подлежащими нотариальному удостоверению и регистрации районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. Регистрация производится после уплаты установленных законодательством налогов и пошлин. К договору прилагается план земельного участка (при обмене участками - их планы).

7. В случае если в результате наследования или дарения в собственности гражданина или юридического лица будут находиться земельные участки (участок), суммарная площадь которых превышает установленные максимальные размеры, часть участка, превышающая эти размеры, по заявлению собственника переоформляется в пожизненное наследуемое владение или пользование либо собственник обязан в течение 6 месяцев продать ее или произвести отчуждение иным способом.

8. При продаже, дарении, обмене и других разрешенных законодательством операциях с земельными участками изменение целевого назначения земель не допускается. Указанное изменение производится по решению местной администрации, а при продаже земельных участков, используемых в сельскохозяйственном производстве, - по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

9. Споры о признании недействительными результатов конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей рассматриваются в судебном порядке.

10. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут в соответствии с законодательством Российской Федерации установить дополнительные правила проведения конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей.

Порядок проведения конкурсов и аукционов по продаже
земельных участков

11. Конкурс по продаже земельных участков проводится в случае, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по дальнейшему использованию участка. Условия конкурса, включая критерии определения победителя, устанавливаются администрацией районов (городов).

Аукцион по продаже земельных участков проводится в случае, когда не требуется выполнение каких-либо условий по дальнейшему использованию участка, кроме соблюдения целевого назначения земель.

12. Конкурсы и аукционы проводятся организатором торгов, имеющим лицензию на эту деятельность. Лицензии выдаются администрацией района (города) по представлению районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству. Порядок выдачи лицензий утверждается Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.

13. Продавцами земельных участков на торгах могут быть граждане или юридические лица, имеющие оформленные в установленном порядке документы, подтверждающие право собственности на землю, а в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, – соответствующие органы исполнительной власти, действующие через своих представителей. Продавец представляет организатору торгов необходимую документацию по продаваемому земельному участку и вносит на расчетный счет организатора торгов задаток в счет обеспечения будущего комиссионного вознаграждения. Продавец имеет право снять земельный участок с продажи в любой момент до подписания протокола торгов, при этом задаток не возвращается.

Отношения продавца и организатора торгов определяются договором.

14. Покупателями земельных участков на торгах могут быть граждане или юридические лица, имеющие право покупки продаваемого участка, подавшие заявку установленной формы и внесшие залог.

Победителем аукциона признается покупатель, предложивший максимальную цену, а конкурса – предложивший максимальную цену покупатель, предложения которого полностью отвечают условиям конкурса. Если по условиям конкурса цена участка фиксирована, то победителем признается покупатель, предложения которого наилучшим образом отвечают условиям конкурса.

В случае проведения конкурса по продаже земельного участка, используемого в сельскохозяйственном производстве, граждане и юридические лица, занимающиеся сельскохозяйственным производством на соседних участках, при прочих равных условиях имеют преимущественное право покупки продаваемого участка.

15. Открытый аукцион или конкурс проводится при наличии двух и более покупателей.

Закрытый аукцион или конкурс признается состоявшимся при наличии одного покупателя, которому предоставляется право приобретения участка по заявленной им цене в случае, если она не ниже начальной цены, установленной продавцом.

16. На конкурс или аукцион могут быть выставлены несколько земельных участков, торг по которым проводится поочередно в порядке, объявленном в информационном сообщении.

17. На основе полученных от продавца данных организатор торгов составляет информационное сообщение о земельном участке, предлагаемом для продажи, и публикует его в местной печати не позднее чем за 30 дней до объявленной даты проведения торгов. Информационное сообщение должно включать:

ситуационный план расположения земельного участка, адрес или местоположение участка, его площадь и правовой режим земель;

форму торгов (при проведении конкурса – его условия), дату, время и место их проведения;

начальную цену, форму и условия платежа;

состав представляемых покупателем документов, прилагаемых к заявке на участие в торгах;

окончательный срок приема заявок;

сумму и порядок внесения залога, а также расчетный счет организатора торгов.

18. Организатор торгов, опубликовавший информационное сообщение

об их проведении, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до даты его проведения, а от проведения конкурса – не позднее чем за 30 дней до даты его проведения.

19. С момента опубликования информационного сообщения всем юридическим и физическим лицам за плату, устанавливаемую организатором торгов, предоставляется возможность ознакомиться с продаваемыми земельными участками в натуре.

20. Для участия в конкурсе или аукционе покупатель представляет организатору торгов следующие документы:

заявку на участие в торгах с указанием земельных участков, которые покупатель намерен приобрести;

копию платежного документа, подтверждающего внесение залога на расчетный счет организатора торгов;

предложения в письменной форме по выполнению условий конкурса, запечатанные в конверте, отдельно от заявки.

По истечении срока, указанного в информационном сообщении, прием заявок и документов прекращается.

После получения необходимых документов от покупателя организатор торгов направляет ему письменное уведомление об участии в торгах с указанием даты и часа регистрации заявки. С момента отправления уведомления покупатель приобретает статус участника торгов. Покупатель может письменно отозвать заявку до установленного срока проведения торгов, при этом ему возвращается сумма залога.

21. Аукцион начинается с объявления характеристики продаваемого земельного участка и начальной цены. В процессе торгов аукционист называет цену, а покупатели сигнализируют о готовности купить данный участок по названной цене. Торги по конкретному участку завершаются, когда после троекратного объявления очередной цены только один из покупателей сигнализирует о готовности купить данный участок по названной цене. По завершении торгов аукционист объявляет о продаже земельного участка, называет цену, по которой он продан, и победителя аукциона.

Победитель аукциона и организатор торгов подписывают протокол о результатах аукциона в течение дня проведения торгов. Если победитель аукциона в течение этого дня не подписал протокол о его результатах, внесенный залог ему не возвращается, результаты аукциона аннулируются.

22. Подведение итогов конкурса производится постоянно действующей в районе (городе) конкурсной комиссией.

Состав конкурсной комиссии утверждается администрацией района (города). В состав комиссии включаются представители: администрации (председатель комиссии), финансовых органов, организатора торгов, районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству, органов самоуправления сельскохозяйственных или иных товаропроизводителей. В состав комиссии могут включаться представители других органов и служб.

При проведении конкурса в установленные день и час на заседании конкурсной комиссии вскрываются конверты с поступившими предложениями покупателей и составляется протокол, в котором фиксируются все поступившие предложения и их соответствие условиям конкурса. Конверты вскрываются не ранее чем через 30 дней после опубликования информационного сообщения о конкурсе. Покупатели, предложения которых не отвечают условиям конкурса, не допускаются к дальнейшему участию в конкурсе, о чем делается запись в протоколе.

Соккрытие заявок на участие в конкурсе не допускается. При обнаружении таких фактов результаты конкурса признаются комиссией недействительными.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений покупателей могут присутствовать участники конкурса или их представители, имеющие на это доверенность, а также представители средств

массовой информации. Если предложения, удовлетворяющие всем условиям конкурса не поступили, конкурс считается несостоявшимся.

В день вскрытия конвертов председатель конкурсной комиссии на основании заключений членов комиссии принимает решение о победителе конкурса и участнике, занявшем второе место. В случае если предложения двух или более участников удовлетворяют условиям конкурса и соответствуют критериям определения победителя в равной степени, то победителем становится тот из них, чья заявка на участие в конкурсе была подана раньше.

Решение о победителе конкурса и участнике, занявшем второе место, либо о признании конкурса несостоявшимся оформляется протоколом. Копия протокола направляется победителю.

23. Победитель конкурса или аукциона в течение 10 дней (банковских) со дня подписания протокола торгов перечисляет на расчетный счет организатора торгов сумму, на которую заключается сделка. Организатор торгов в срок не более 10 дней (календарных) с момента получения средств на счет организатора торгов обязан подготовить купчую.

В случае если продавец отказывается подписать купчую, результаты торгов аннулируются. Покупатель и организатор торгов вправе предъявить продавцу претензии по возмещению понесенных расходов в счет задатка.

При приобретении земельного участка на торгах сумма залога, внесенная покупателем, включается в сумму его платежа по купчей. Всем остальным участникам торгов сумма залога возвращается в течение 10 дней (банковских) с момента подписания протокола о результатах торгов.

Если победитель торгов отказывается от последующего подписания купчей, сумма внесенного им залога остается в распоряжении организатора торгов. При проведении конкурса в этом случае право приобретения земельного участка получает участник, занявший второе место. Если он отказывается подписать купчую, результаты конкурса аннулируются.

К купчей, заключаемой по итогам конкурса, прилагается в качестве ее неотъемлемой части перечень условий, на которых данный участок был продан по конкурсу, включая ответственность покупателя при их невыполнении.

24. По завершении торгов их организатор в течение месяца представляет соответствующему районному (городскому) комитету по земельным ресурсам и землеустройству информацию о результатах торгов.