ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ КОТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Волгоградской области

от 22 августа 2025 года № 926

Об утверждении порядка организации и проведения публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда земельных участков, на которых располагаются самовольные постройки, в границах сельских поселений, входящих в состав Котовского муниципального района Волгоградской области

Руководствуясь ст. 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Уставом Котовского муниципального района Волгоградской области, администрация Котовского муниципального района **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок организации и проведения публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда земельных участков, на которых располагаются самовольные постройки, в границах сельских поселений, входящих в состав Котовского муниципального района Волгоградской области.

2. Определить, что при продаже изъятых на основании решения суда земельных участков, на которых располагаются самовольные постройки, в границах сельских поселений, входящих в состав Котовского муниципального района Волгоградской области, организатором аукционов является отдел по агропромышленному комплексу (АПК) и имущественным отношениям администрации Котовского муниципального района Волгоградской области.

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального обнародования.

Глава Котовского
муниципального района О.Н.Кузьмин

УТВЕРЖДЕН
постановлением
администрации Котовского
муниципального района
Волгоградской области
от 22 августа 2025 года № 926

ПОРЯДОК
организации и проведения публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда земельных участков, на которых располагаются самовольные постройки, в границах сельских поселений, входящих в состав Котовского муниципального района Волгоградской области

1. Общие положения

1.1. Порядок организации и проведения публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда земельных участков, в границах которых располагаются самовольные постройки (далее – Порядок), разработан в соответствии со статьей 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.2. Настоящий Порядок устанавливает порядок организации и проведения публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда земельных участков, в границах которых располагаются самовольные постройки (далее – изъятые земельные участки).

1.3. Публичные торги проводятся в форме открытого аукциона (далее – аукцион).

1.4. Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии земельного участка, в границах которого располагаются самовольные постройки, путем продажи с публичных торгов.

1.5. Организатором аукциона является администрация Котовского муниципального района Волгоградской области (далее – организатор аукциона).

1.6. Претенденты на участие в аукционе – физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, юридические лица.

Претенденты на участие в аукционе должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к участникам таких аукционов, с учетом положений пункта 5 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок организации и подготовки аукциона

2.1. Организатор аукциона не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней со дня вступления в силу решения суда об изъятии земельного участка:

1) обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости изъятого земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом положений пункта 4 статьи 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) обеспечивает при необходимости образование нового земельного участка, проведение кадастровых работ;

3) запрашивает выписку из Единого государственного реестра недвижимости в отношении изъятого земельного участка;

4) разрабатывает и утверждает аукционную документацию, в том числе извещение о проведении аукциона;

5) обеспечивает не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до дня проведения аукциона опубликование по месту нахождения изъятого земельного участка извещения о проведении аукциона и аукционной документации в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом Котовского муниципального района Волгоградской области, а также обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона и аукционной документации на официальном сайте организатора аукциона в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – сайт организатора аукциона), наряду с размещением такого извещения и аукционной документации на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее – официальный сайт).

2.2. Для проведения аукциона организатором аукциона создается аукционная комиссия, которая осуществляет рассмотрение заявок на участие в аукционе и отбор участников аукциона, ведение протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокола о результатах аукциона, протокола об отказе от заключения договора купли-продажи изъятого земельного участка, заключаемого по результатам торгов (далее – также Договор), протокола об отстранении претендента на участие в аукционе или участника аукциона от участия в аукционе.

Положение об аукционной комиссии и состав аукционной комиссии утверждаются

организатором аукциона.

2.3. Извещение о проведении аукциона должно содержать:

1) сведения об организаторе аукциона (наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона);

2) указание на собственника (правообладателя) имущества;

3) сведения о судебном акте, на основании которого у собственника изъят земельный участок путем продажи с публичных торгов (с указанием наименования суда, номера дела и резолютивной части судебного акта, дата вступления его в силу);

4) сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, в том числе об оформлении участия в аукционе, определении лица, выигравшего торги, а также срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайтов в сети "Интернет", на которых размещена документация об аукционе;

5) сведения об изъятом земельном участке (далее – предмет аукциона (лот) включая его местоположение, категорию, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование, указание на предельные параметры его застройки (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), а также сведения о существующих обременениях земельного участка;

Извещение о проведении аукциона может быть дополнено информацией о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения) (при наличии таких сведений).

6) форму заявки на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

7) порядок приема заявок на участие в аукционе (место приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе, дата их рассмотрения);

8) размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка;

9) начальную цену предмета аукциона, которая определяется в соответствии с пунктами 4, 5 статьи 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

10) величину повышения начальной цены аукциона (далее – шаг аукциона), установленную в размере 1 (одного) процента от начальной цены аукциона;

11) условия договора купли-продажи изъятого земельного участка, заключаемого по результатам торгов;

12) сведения об обязательстве по сносу самовольной постройки или по представлению в администрацию Котовского муниципального района Волгоградской области утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки и по приведению ее в соответствие с установленными требованиями за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц в срок, установленный условиями публичных торгов, но не превышающий срока, установленного пунктом 9 статьи 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.4. Аукционную документацию утверждает организатор аукциона.

Документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

1) требования к участникам аукциона;

2) перечень документов, прилагаемых к заявке на участие в аукционе;

3) сумму задатка, установленную в размере 20 (двадцати) процентов от начальной цены аукциона, порядок и сроки его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка, указание на то, что в случае, если участником аукциона подана заявка на участие в аукционе в соответствии с требованиями к аукционной документации, соглашение о задатке, обеспечивающем участие в аукционе, считается совершенным в письменной форме;

4) порядок отзыва заявок на участие в аукционе;

5) проект договора купли-продажи изъятого земельного участка;

6) срок, в течение которого должен быть подписан договор купли-продажи изъятого земельного участка;

7) сведения о расходах на подготовку и проведение аукциона, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости земельного участка;

8) выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

9) порядок разъяснения положений аукционной документации;

10) порядок осмотра изъятого земельного участка;

11) порядок внесения изменений в аукционную документацию.

2.5. Для участия в аукционе претендент на участие в аукционе представляет в срок, установленный в извещении о проведении аукциона, следующие документы:

а) заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме;

б) копии документов, удостоверяющих личность претендента (для физических лиц);

в) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства, если

претендентом является иностранное юридическое лицо, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения извещения о проведении аукциона на сайте организатора аукциона;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени претендента - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании физического лица на должность, в соответствии с которым такое лицо обладает правом действовать от имени претендента без доверенности (далее – руководитель).

В случае, если от имени претендента действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени претендента, заверенную печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанную руководителем или уполномоченным этим руководителем лицом (для юридических лиц), либо нотариально удостоверенную доверенность от физического лица, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) документы, подтверждающие внесение задатка;

е) копии учредительных документов претендента (для юридических лиц);

ж) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для претендента заключение Договора, внесение задатка или обеспечение исполнения Договора являются крупной сделкой, либо документ (справку), подтверждающий, что данная сделка не является крупной для претендента;

з) заявление об отсутствии решения о ликвидации претендента - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании претендента - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности претендента в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.6. Не допускается требовать от претендента на участие в аукционе представления документов, не предусмотренных пунктом 2.5 настоящего Порядка.

2.7. Претендент вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота).

2.8.Прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в извещении о проведении аукциона день рассмотрения заявок на участие в аукционе непосредственно перед началом рассмотрения заявок.

2.9. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется организатором аукциона. По требованию претендента организатор аукциона выдает расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения.

2.10. Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия претендентов требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

2.11. Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать десяти календарных дней с даты окончания срока подачи заявок.

2.12. В случае установления факта подачи одним претендентом двух и более заявок на участие в аукционе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким претендентом не отозваны, все заявки на участие в аукционе такого претендента, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому претенденту.

2.13. Организатор аукциона в отношении претендентов на участие в аукционе запрашивает в порядке межведомственного информационного взаимодействия следующие документы:

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей.

2.14. По итогам рассмотрения заявок на участие в аукционе оформляется протокол рассмотрения заявок с указанием принятого решения о признании претендентов на участие в аукционе участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе, либо об отсутствии поступивших заявок.

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании аукциона несостоявшимся.

Протокол ведется аукционной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии в день окончания рассмотрения заявок. Протокол должен содержать сведения о претендентах на участие в аукционе, решение о допуске претендента на участие в аукционе к участию в аукционе и признании его участником аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с обоснованием такого решения и с указанием положений, которым не соответствует претендент на участие в аукционе, положений документации об аукционе, которым не соответствует его заявка на участие в аукционе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям документации об аукционе. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок

на участие в аукционе размещается организатором аукциона на сайте организатора аукциона и официальном сайте.

Претенденты на участие в аукционе, признанные участниками аукциона, и претенденты на участие в аукционе, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения протоколом, путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

2.15. Претендент на участие в аукционе не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

а) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

б) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

в) подача заявки лицом, не уполномоченным на осуществление таких действий;

г) подача заявки на участие в аукционе лицом, являющимся иностранным гражданином, лицом без гражданства и иностранным юридическим лицом (в случае проведения аукциона на земельный участок, находящийся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами), а также лицом, указанным в статье 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.16. Организатор аукциона возвращает претендентам, указанным в пункте 2.15 настоящего Порядка, задаток в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок.

2.17. Заявки на участие в аукционе, полученные после окончания установленного срока их приема, не рассматриваются и в тот же день возвращаются претендентам на участие в аукционе, при этом организатор аукциона возвращает указанным претендентам задаток в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах аукциона.

2.18. Претендент на участие в аукционе вправе отозвать заявку на участие в аукционе в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок. Организатор аукциона обязан вернуть задаток указанному претенденту в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором аукциона уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе.

2.19. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных претендентом на участие в аукционе или участником аукциона в соответствии с пунктом 2.5 настоящего Порядка, аукционная комиссия обязана отстранить такого претендента на участие в аукционе или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе его проведения.

Протокол об отстранении претендента на участие в аукционе или участника аукциона от участия в аукционе подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии в день принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений.

Указанный протокол в день принятия вышеуказанного решения размещается организатором аукциона на сайте организатора аукциона и официальном сайте.

Претенденты на участие в аукционе и участники аукциона, отстраненные от участия в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения протоколом, путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Организатор аукциона возвращает указанным отстраненным лицам задаток в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах аукциона.

3. Проведение аукциона

3.1. В аукционе могут участвовать только претенденты, признанные участниками аукциона.

3.2. Аукцион проводится организатором аукциона в присутствии членов аукционной комиссии и участников аукциона (их представителей).

3.3. Аукцион проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона, на шаг аукциона.

3.4. Из числа членов аукционной комиссии путем открытого голосования членов аукционной комиссии большинством голосов выбирается лицо, которое будет вести аукцион (далее – аукционист).

3.5. Аукцион проводится в следующем порядке:

1) аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее – карточка);

2) аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона, наименования изъятого имущества, начальной цены аукциона, шага аукциона. После чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене аукциона;

3) участник аукциона после объявления аукционистом начальной цены аукциона, увеличенной в соответствии с шагом, поднимает карточку в случае, если он согласен заключить договор по объявленной цене;

4) аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом цены аукциона, увеличенной в соответствии с шагом аукциона, а также новую цену аукциона, увеличенную в соответствии с шагом аукциона и шаг аукциона, в соответствии с которым повышается цена аукциона;

5) аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом цены аукциона ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене аукциона.

6) в случае если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одно предложение о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, либо если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подана ни одна заявка, аукцион признается несостоявшимся (в этом случае договор не заключается).

3.6.Аукционная комиссия признает победителем аукциона участника, предложившего наиболее высокую цену в ходе проведения аукциона.

3.7. При проведении аукциона организатор аукциона осуществляет аудио- или видеозапись аукциона и ведет протокол о результатах аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, обо всех участниках аукциона, а также предложениях о цене, которые они вносили, о начальной (минимальной) цене договора купли-продажи изъятого земельного участка (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях, о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона.

4. Заключительные положения

4.1. Организатор аукциона и победитель аукциона подписывают в день проведения аукциона протокол о его результатах, который в течение 3 рабочих дней со дня проведения аукциона, подлежит размещению на сайте организатора аукциона и официальном сайте.

4.2. Победитель аукциона и организатор аукциона подписывают договор купли-продажи изъятого земельного участка, являвшегося предметом аукциона, в течение 3 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. При этом организатор аукциона подписывает договор купли-продажи от имени собственника изъятого имущества без доверенности.

При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный аукционной документацией срок договора купли-продажи результаты аукциона аннулируются организатором аукциона, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

4.3. Сумма внесенного победителем аукциона задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

4.4. Задаток, внесенный участниками аукциона, не победившими в аукционе и договор с которыми не заключен, подлежит возврату в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах аукциона.

4.5. Организатор аукциона в течение десяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности победителя аукциона на земельный участок, являвшийся предметом аукциона, выплачивает бывшему собственнику земельного участка средства, вырученные от продажи такого земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости земельного участка.