

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Новочебоксарска
Чувашской Республики
от 19.01.2024 № 38

**ПОРЯДОК
организации и проведения аукциона в электронной форме
на право заключения договора аренды земельного участка
с кадастровым номером 21:02:011003:811**

Настоящий порядок организации и проведения аукциона в электронной форме (далее – также аукцион) на право заключения договора аренды земельного участка площадью 0,0038 га с кадастровым номером 21:02:011003:811, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Промышленная, вл. 78Б, гаражный кооператив № 13 «Сирена», гараж-бокс № 296, для строительства гаража разработан комиссией, утвержденной постановлением администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики от 27.01.2016 № 142 «Об утверждении Положения о комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в городе Новочебоксарске Чувашской Республики и её состава и о признании утратившими силу отдельных постановлений главы администрации города Новочебоксарска».

Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

**I. Предмет продажи
и краткая характеристика земельного участка**

Предметом продажи в соответствии с настоящим Порядком является право на заключение договора аренды земельного участка площадью 0,0038 га (далее по тексту – земельный участок) сроком на 2 года 6 месяцев. Земельный участок расположен на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики по ул. Промышленная, вл. 78Б, гаражный кооператив № 13 «Сирена».

Кадастровый номер земельного участка 21:02:011003:811.

Сведения о правах на земельный участок: государственная собственность не разграничена.

Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано.

Описание местоположения границ земельного участка: с северной и восточной сторон – земельный участок с кадастровым номером 21:02:011003:298, с южной стороны – земельный участок с кадастровым номером 21:02:011003:810, с западной стороны – земельный участком с кадастровым номером 21:02:011003:304.

Цель использования земельного участка – строительство гаража.

Вид разрешенного использования земельного участка – хранение автотранспорта.

Вид разрешенного использования земельного участка определяется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ПК-2 (зона производственных объектов III класса) согласно Правилам землепользования и застройки в городском округе Новочебоксарск Чувашской Республики, утвержденным решением городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 18.12.2006 № С 18-3.

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

Объектов капитального строительства и культурного наследия в границах земельного участка не имеется. Земельный участок неделимый.

Для земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 21:02:011003:298.

**II. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта
капитального строительства**

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: минимум/максимум – не установлено/90%.

2. Предельное количество этажей и (или) предельная высота здания – 1 эт./до верха плоской кровли – 4 м; до конька скатной кровли – 7 м.

3. Минимальные отступы от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.

Общие требования к состоянию и облику зданий:

В соответствии с пунктом 3.2 Правил благоустройства территории г. Новочебоксарска Чувашской Республики, утвержденных решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 26.10.2017 № С 36-1, фасады зданий, строений, сооружений должны соответствовать требованиям к состоянию и облику зданий.

Дополнительная информация:

Земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Чебоксары, попадающей в границы подзон: № 3, № 4, № 5 (кроме полосы воздушных подходов), № 6 – граница приаэродромной территории Чебоксарского аэропорта.

Согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 31.12.2020 г. № 1896-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Чебоксары», Федерального закона от 01.07.2017 г. N 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий. На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

в границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

в границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

III. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

на подключение к сетям водоснабжения – письмо МУП «Коммунальные сети города Новочебоксарска» от 18.12.2023 № 01/01-1519.

В зоне расположения земельного участка водопроводных и канализационных сетей, находящихся на балансе и обслуживании МУП «Коммунальные сети города Новочебоксарска» не имеется.

на присоединение к электрическим сетям – письмо о возможности технологического присоединения к электрическим сетям, выданное ГУП ЧР «ЧГЭС» от 18.12.2023 № 364.

В зоне расположения земельного участка отсутствуют электрические сети, находящихся на балансе и обслуживаемые Предприятием.

Основание: градостроительный план земельного участка РФ-21-2-03-0-00-2024-0004-0.

IV. Способ продажи

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации способом продажи права на заключение договора аренды земельного участка определен аукцион в электронной форме – открытый по составу участников и по форме подачи предложений о размере годовой арендной платы.

Организатором электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка является Управление имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики (далее – Организатор, Продавец).

Оператор электронной площадки – Акционерное общество «Электронные торговые системы», являющееся владельцем электронной площадки «Фабрикант». Адрес: 123112, г. Москва, ул. Тестовская, д. 10, помещ. I, комната 13, тел. +7 (495) 785-05-45, 8-800-100-25-40. Адрес электронной почты E-mail: info@support.etp-ets.ru.

Сайт оператора электронной площадки в сети Интернет: www.fabrikant.ru (далее – Электронная торговая площадка).

V. Начальный размер годовой арендной платы

В соответствии с отчетом от 16.01.2024 № 18406, выполненным ООО «Эксперт», г. Чебоксары, по состоянию на 15 января 2024 г. рыночный размер годовой арендной платы за земельный участок составляет 77 390 (семьдесят семь тысяч триста девяносто) рублей.

На основании данного отчета начальный размер ежегодной арендной платы определен в сумме 77 390 (семьдесят семь тысяч триста девяносто) рублей.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации величина повышения начальной цены предмета продажи («шаг аукциона») устанавливается в пределах трёх процентов начальной цены предмета аукциона. Настоящим Порядком «шаг аукциона» установлен в размере 2320 (две тысячи триста двадцать) рублей. В ходе аукциона «шаг аукциона» не изменяется.

VI. Условия приема и возврата задатка

Необходимым условием для участия в аукционе является внесение задатка.

Решением комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в г. Новочебоксарск и настоящим порядком задаток на участие в аукционе установлен в размере 100% и составляет 77 390 (семьдесят семь тысяч триста девяносто) рублей.

Платежи по перечислению задатка для участия в торгах и порядок возврата задатка осуществляются в соответствии с Регламентом Электронной торговой площадки.

Задаток вносится единым платежом на расчетный счет Оператора электронной площадки, указанный на официальном сайте электронной торговой площадки www.fabrikant.ru, в период приема заявок на участие в аукционе. Задаток считается внесенным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет оператора торговой площадки до окончания срока приема заявок. В случае непоступления задатка в установленный срок, обязательства заявителя по внесению задатка считаются невыполненными и заявитель к участию в аукционе не допускается.

Задаток для участия в аукционе служит обеспечением исполнения обязательства победителя аукциона по заключению договора аренды земельного участка.

Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в счет оплаты арендной платы.

Лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, задаток возвращается в течение 5 календарных дней со дня подведения итогов аукциона.

Претендентам на участие в аукционе, заявки и документы которых не были приняты к рассмотрению, либо претендентам, не допущенным к участию в аукционе, задаток возвращается в течение 5 календарных дней со дня оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Задатки, внесенные: лицом, признанным победителем аукциона; лицом, признанным единственным участником аукциона; лицом, подавшим единственную заявку; либо единственным принявшим участие в аукционе участником, и не заключившими в установленном действующим законодательством порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращаются.

VII. Условия участия в аукционе

Заявителями на участие в электронном аукционе могут быть любые физические и юридические лица, зарегистрированные и аккредитованные на Электронной торговой площадке в порядке, установленном Регламентом Электронной торговой площадки.

Для участия в аукционе претенденты направляют оператору электронной площадки в форме электронного документа заявку (Приложение № 1) на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка с приложением электронных образов следующих документов:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для граждан);

2) 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;

3) платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

В случае подачи заявки представителем претендента он подтверждает свои полномочия доверенностью, оформленной в соответствии с действующим законодательством.

Заявка на участие в аукционе в электронной форме, а также прилагаемые к ней документы, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявки подаются на электронную площадку, начиная с даты начала подачи заявок до времени и даты окончания подачи заявок, указанных в информационном сообщении (извещении о проведении аукциона).

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Прием заявок прекращается не ранее чем за 5 календарных дней до дня проведения аукциона.

Претендент вправе не позднее дня окончания приема заявок отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку.

Изменение заявки допускается только путем подачи претендентом новой заявки в установленные в информационном сообщении сроки о проведении аукциона, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

VIII. Порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе

В день определения участников аукциона, указанный в извещении о проведении аукциона, Оператор электронной площадки через «личный кабинет» Организатора (Продавца) аукциона обеспечивает доступ Продавца к поданным Претендентами заявкам и документам, а также к журналу приема заявок. Организатор аукциона рассматривает заявки и документы заявителей.

Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который содержит 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. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания Организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

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

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

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации 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 реестре недобросовестных участников аукциона.

Протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе подписывается не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее чем на следующий рабочий день после дня подписания протокола. Данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется Оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.torgi.gov.ru).

Заявителям, признанным участниками электронного аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в электронном аукционе, Оператор электронной площадки направляет в электронной форме уведомления о принятых в отношении их решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола рассмотрения заявок.

IX. Порядок проведения аукциона

Электронный аукцион проводится в указанные в извещении о проведении аукциона день и час путем последовательного повышения участниками начальной цены предмета аукциона на величину, равную либо кратную величине шага электронного аукциона.

Шаг электронного аукциона – установленная Организатором аукциона в фиксированной сумме и не изменяющаяся в течение всего электронного аукциона величина, составляющая не более 3 (трех) процентов начальной цены предмета электронного аукциона.

Во время проведения процедуры аукциона Оператор электронной торговой площадки обеспечивает доступ участников к закрытой части электронной площадки и возможность представления ими предложений о размере годовой арендной платы.

Порядок проведения электронного аукциона определяется регламентом Электронной торговой площадки.

Победителем Электронного аукциона признается его участник, предложивший наибольший размер годовой арендной платы за земельный участок.

В случае если в течение времени, определенного Регламентом Электронной торговой площадки, после начала проведения электронного аукциона ни один из его участников не подал предложение о размере годовой арендной платы за земельный участок, аукцион признается несостоявшимся.

В течение 1 (одного) часа после окончания времени, определенного Регламентом Электронной торговой площадки, Оператор Электронной торговой площадки размещает на Электронной торговой площадке информацию о признании электронного аукциона несостоявшимся.

X. Оформление результатов аукциона

Ход проведения процедуры аукциона фиксируется Оператором электронной площадки в электронном журнале, который направляется Продавцу в течение одного часа со времени завершения приема предложений о цене предмета аукциона для подведения итогов аукциона путем оформления протокола об итогах аукциона.

Протокол об итогах аукциона, содержащий цену предмета аукциона, предложенную победителем, и удостоверяющий право победителя на заключение договора аренды земельного участка, подписывается Продавцом в течение одного часа со времени получения электронного журнала и размещается Организатором электронного аукциона в течении одного рабочего дня со дня его подписания на Электронной площадке.

Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на Электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Процедура аукциона считается завершенной с момента подписания Продавцом протокола об итогах аукциона.

Протокол о результатах аукциона является основанием для заключения с победителем аукциона договора аренды земельного участка.

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.

XI. Признание аукциона несостоявшимся и случаи заключения договора

1. Аукцион признается несостоявшимся, если:

- 1) по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подано ни одной заявки на участие в аукционе или подана только одна заявка на участие в аукционе;
- 2) к участию в аукционе допущен только один участник;
- 3) в аукционе участвовал только один участник;
- 4) на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей.

Электронный аукцион признается несостоявшимся также в случае, если после начала его проведения ни один из его участников не подал предложение о размере годовой арендной платы за земельный участок.

2. Случаи заключения договора.

Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

3. Организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лица, указанные в пункте 2 настоящего раздела в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора аренды земельного участка, не подписали и не представили организатору аукциона указанный договор. При этом условия повторного аукциона могут быть изменены и начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены, но не более чем на 30% начальной цены предмета предыдущего аукциона.

4. Сведения о победителе аукциона, уклонившегося от заключения договора аренды земельного участка, и об иных лицах, указанных в пункте 2 настоящего раздела, с которыми указанный договор заключается в соответствии с пунктами 13, 14, 20 Земельного Кодекса, и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

ХII. Порядок заключения договора аренды

1. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе (в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся), либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

2. Организатор аукциона направляет в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 1 настоящего раздела, победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного Кодекса заключается договор аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды земельного участка (приложение № 2).

3. Размер арендной платы по договору аренды земельного участка, заключенному с победителем аукциона, определяется в размере, предложенном победителем аукциона.

4. В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, заявителем, признанным единственным участником аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником, размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

5. Договор аренды земельного участка подлежит подписанию лицами, указанными в пункте 2 настоящего раздела, в течение тридцати дней со дня направления им проекта указанного договора. Передача земельного участка осуществляется в день подписания договора аренды.

6. Условия аренды земельного участка регулируются договором аренды. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца.

7. В случае признания аукциона несостоявшимся и заключения договора аренды по начальной цене предмета аукциона с лицами, указанными в пункте 4 настоящего раздела, ежегодный размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке Арендодателем, но не ранее чем через год после заключения договора, на размер уровня среднегодового индекса потребительских цен, установленного в прогнозе социально-экономического развития Чувашской Республики на текущий год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор.

8. Если договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта указанного договора не был им подписан и представлен организатору торгов, организатор аукциона предлагает заключить указанный договор иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

В случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора аренды земельного участка, этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с действующим законодательством.

9. Договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в органе Федеральной регистрационной службы в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ХIII. Порядок отказа от проведения торгов

Организатор торгов вправе принять решение об отказе в проведении аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до наступления даты его проведения (п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации), в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации.

Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), официальном сайте города Новочебоксарска (<https://nowch.cap.ru/>) и в открытой части Электронной площадки в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия указанного решения.

Оператор Электронной площадки извещает Претендентов об отмене аукциона не позднее следующего рабочего дня со дня принятия соответствующего решения путем направления указанного сообщения в «личный кабинет» Претендентов.

ХIV. Обязанности победителя аукциона

Победитель аукциона обязан заключить договор аренды земельного участка не позднее тридцати дней со дня получения проекта договора, но не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации

ХV. Иные положения

1. Извещение о проведении аукциона в электронной форме размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru не менее чем за 30 дней до даты его проведения, а также размещается на официальном сайте города Новочебоксарска <https://nowch.cap.ru/>. Данное извещение после размещения на официальном сайте www.torgi.gov.ru в автоматическом режиме направляется с официального сайта на сайт Электронной торговой площадки www.fabrikant.ru.

2. Размер взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор аренды земельного участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе устанавливается в соответствии с регламентом и иными регулирующими документами оператора Электронной торговой площадки и составляет 1% от начальной цены предмета аукциона, но не более чем 5000 (пять тысяч) рублей, без учета НДС (НДС начисляется дополнительно по ставке, установленной пунктом 3 статьи 164 НК РФ на дату взимания платы).

3. Все иные вопросы, касающиеся проведения аукциона в электронной форме и не нашедшие отражения в настоящем Порядке, регулируются законодательством Российской Федерации.

4. Настоящий порядок проведения торгов принят комиссией 18 января 2024 года.