Министерство образования и науки Российской Федерации

Филиал государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «БайкальскИЙ государственнЫЙ университет экономики и права» в г. Усть-Илимске

(Филиал ГОУ ВПО «БГУЭП» в г. Усть-Илимске)

Кафедра ТМП

Отчет по технологической практике

в администрации города Усть-Илимска

Руководитель

Старший преподаватель С.Н. Коробейникова

Исполнитель

Студент группы ЗИ-09 А.Д. Полонец

Усть-Илимск 2011

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ……………………………………………………………………………4

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ…………………………………………..5

1.1. Правовая форма Департамента недвижимости.....………………………...5

1.2. Основные цели и задачи деятельности Департамента……………………6

1.3. Права и обязанности Департамента………………………………………..6

1.4. Учредительные документы Департамента недвижимости..……………...7

1.5. Организационно-управленческая структура………………………………8

2. ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ДЕПАРТАМЕНТА………………10

2.1. Стандарты оценочной деятельности……………………………………....10

2.2. Особенности приватизации отдельных видов имущества……………….11

2.3. Покупатели муниципального имущества…………………………………14

2.4. Способы приватизации муниципального имущества……………………15

2.5. Оформление сделок купли-продажи муниципального имущества……..27

2.6. Обязанности физических и юридических лиц в сфере обеспечения муниципального земельного контроля………………………………………..28

2.7. Административный регламент исполнения функции по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Усть-Илимск………………………………………………28

2.8. Перечень земель и целевое назначение…………………………………...30

ЗАКЛЮЧЕНИЕ………………………………………………………………………34

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ………………………………...35

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ………………………..36

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ОБРАЗОВАННОГО В СООТВЕТСВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ................................................................................................................37

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАРЕГЕСТРИРОВАННОМ ДО 1 ИЮЛЯ 2002 ГОДА……………………38

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ………………………..39

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. БЛАНК ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В ТОРГАХ (АУКЦИОНЕ, КОНКУРСЕ)………………………………………………………………………….40

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. БЛАНК ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ ПО ПРОДАЖЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА………………………………42

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. БЛАНК ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ ПО ПРОДАЖЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА………………………………43

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. БЛАНК ЗАЯВКИ НА ПРЕОБРЕТЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИВАТИЗИРУЕМОГО ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ……………………………..44

ПРИЛОЖЕНИЕ 9. БЛАНК ЗАЯВКИ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИВАТИЗИРУЕМОГО БЕЗ ОБЪЯВЛЕНИЯ ЦЕНЫ………………………………………………………………45

ВВЕДЕНИЕ

Объектом исследования по технологической практике стал Департамент недвижимости Администрации города Усть-Илимска. Целью практики было закрепление и углубление знаний полученных в процессе теоретического обучения, приобретение необходимых умений, навыков и опыта практической работы по специальности земельно-имущественные отношения.

Задачами практики было формирование у студента общих и профессиональных компетенций и приобретение практического опыта в рамках профессиональной деятельности по специальности земельно-имущественные отношения.

Немалое внимание было уделено изучению правовой формы организации, основным направлениям деятельности предприятия, организационно-управленческой структуре.

1.ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ

* 1. Правовая форма Департамента недвижимости

Департамент недвижимости Администрации города Усть-Илимска создан в целях эффективного управления и распоряжения муниципальным имуществом.

Департамент учреждается Городской Думой города Усть-Илимска, является постоянно действующим исполнительным органом Администрации города Усть-Илимска и действует от имени муниципального образования город Усть-Илимск в пределах полномочий, установленных Уставом муниципального образования город Усть-Илимск, настоящим Положением и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Усть-Илимска.

Департамент не имеет права заниматься коммерческой деятельностью. Департамент:

- является правопреемником всех прав и обязанностей Комитета по управлению имуществом города Усть-Илимска.

- не занимается оценочной деятельностью. Для оценки имущества Департамент заказывает у фирм оценку имущества.

- подотчетен главе Администрации города Усть-Илимска и несет ответственность за выполнение возложенных на него задач.

- руководствуется в своей деятельности законодательством Российской Федерации, законами Иркутской области, решениями Городской Думы города Усть-Илимска, постановлениями и распоряжениями главы Администрации города Усть-Илимска и другими нормативными актами.

- наделен правами юридического лица, имеет бланки и штампы, круглые печати со своим наименованием, а также счета в банках.

- расположен по адресу: 666683, Иркутская область, г. Усть-Илимск, ул. Героев Труда, 38, а/я 1333.

Реорганизация и ликвидация Департамента осуществляется по решению Городской Думы города Усть-Илимска в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

На работников Департамента распространяются права, обязанности, а также ограничения, связанные с прохождением муниципальной службы, предусмотренные федеральным законодательством, законодательством Иркутской области.

Деятельность Департамента финансируется за счёт средств бюджета города.

Структура и штатная численность Департамента утверждаются мэром города.

Имущество Департамента является муниципальной собственностью и находится в оперативном управлении Департамента.

* 1. Основные цели и задачи деятельности Департамента

Задачами деятельности Департамента являются:

- решение вопросов местного значения в сфере землепользования, формирования, управления и распоряжения муниципальным имуществом; управления городскими лесами;

- проведение единой градостроительной политики на территории города;

Целями деятельности Департамента являются:

- создание благоприятных условий для населения, хозяйствующих субъектов всех форм собственности при решении имущественных, земельных и градостроительных вопросов в пределах полномочий органов местного самоуправления;

- участие в формировании нормативной и правовой базы и осуществление контроля за соблюдением требований действующего законодательства по предмету деятельности Департамента предприятиями, организациями, учреждениями, гражданами.

1.3. Права и обязанности Департамента

В пределах своих полномочий Департамент имеет право:

- выступать в интересах муниципального образования по вопросам, отнесенным к его компетенции, в качестве истца и ответчика в суде, арбитражном суде, третейском суде;

- осуществлять для муниципальных нужд закупки товаров, работ, услуг в соответствии с законодательством.

Департамент обязан:

- ежегодно отчитываться о результатах своей деятельности перед главой Администрации города Усть-Илимска;

- осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных сделок с муниципальным имуществом и в необходимых случаях принимать меры для их расторжения в установленном законом порядке;

- соблюдать требования действующего законодательства.

1.4. Учредительные документы Департамента недвижимости

1. Положение о Департаменте недвижимости Администрации города Усть-Илимска. В котором разработано в соответствии с Федеральными законами «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О приватизации государственного и муниципального имущества в Российской Федерации», Гражданским, Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Усть-Илимск и определяет основные цели деятельности, права и обязанности Департамента недвижимости Администрации города Усть-Илимска.

2. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации (приложение 2). Которое выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ.

3. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года (приложение 3). В котором подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года.

4. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (приложение 1). В котором подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о внесении в государственный реестр изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы.

1.5. Организационно-управленческая структура

Общая численность работающих Департамента составляет 38 человек. В состав Департамента входят:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Начальник Департамента недвижимости | | |
| Заместитель начальника Департамента недвижимости | отдел муниципального имущества | - Управление, учет, распоряжение и использование муниципальной собственности. |
| отдел по приватизации и продаже прав на муниципальное имущество | - Регистрация прав собственности на имущество муниципальной казны  - Приватизация муниципального имущества, продажа земельных участков  - Ведение Реестра муниципальной казны |
|  | отдел архитектуры и градостроительства | - Выдача разрешений на перевод, перепланировку, переустройство жилых и нежилых помещений;  - Картографическое, геодезическое и землеустроительное обеспечение деятельности Департамента по управлению городской территорией  - Строительный контроль  - Разработка планов застройки территорий города.  - Выдача паспортов и контроль по сезонной и мелкорозничной торговле;  - Предоставление прав на размещение рекламных конструкций. |
| Заместитель начальника Департамента недвижимости | отдел земельных отношений | - Управление и распоряжение земельными участками;  - Контроль за полнотой и своевременностью поступления платы за землю;  - Муниципальный земельный контроль |
| юридический отдел | Претензионная и исковая работа  Исполнительное производство  Размещение муниципальных заказов  Работа с отделами Департамента  Нормативно-правовая база |
| Заместитель начальника Департамента недвижимости по экономике и финансам | отдел бухгалтерского учета, отчетности, экономического анализа и планирования | |
| отдел информационно-программного обеспечения | |
| Отдел лесов | Предоставление городских лесов в безвозмездное и краткосрочное пользование  Муниципальный лесной контроль  Профилактика и тушение лесных пожаров  Охрана городских лесов от незаконных порубок | |

1. ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ДЕПАРТАМЕНТА
   1. Стандарты оценочной деятельности

Постановлениями Госстандарта России от 18.08.98 №327 и №328 утверждены первые государственные стандарты в области оценки имущества: ГОСТ Р 51195.0.01-98 «Единая система оценки имущества. Основные положения» и ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества. Термины и определения».

Указанные стандарты являются основополагающими в комплексе государственных стандартов, регламентирующих деятельность в области оценки имущества.

ГОСТ Р 51195.0.01-98 устанавливает объекты стандартизации и структуру комплекса стандартов в области оценки имущества.

ГОСТ Р 51195.0.02-98 устанавливает общие термины и определения основных понятий, используемых при оценке различных видов имущества: недвижимого, движимого, нематериальных активов и имущественных комплексов.

Стандарты разработаны созданным на базе Российского общества оценщиков Техническим комитетом Госстандарта РФ TK 389 «Оценка имущества» с широким привлечением ученых и специалистов, работающих в области оценочной деятельности. В разработке стандартов приняли участие И.Л.Артеменков (РОО), В.А.Шакин (РОО), В.В.Курицына (РОО), М.Ю.Гордонов (Госкомстат России), Г.В.Сазанов (Минэкономики России), Ю.В.Школьников (Мингосимущество России), С.А.Табакова (ООО Ко-Инвест), Р.П.Горбачев (ООО Управляющая компания ДЛ холдинг), А.Д.Гохштанд (Московские интеллектуальные активы), В.Т.Дубенчук (ЗАО Профессиональный центр оценки и экспертизы), Е.И.Тарасевич (Исследовательский центр оценки активов), К.Г.Суворов (АОЗТ Мортэк), В.В. Медзмариашвили (АОЗТ Мортэк), А.В. Тихоновский (АОЗТ Фин Эскорт), М.А.Парфутин (РАИН-Апрайc), В.И.Ким (РАИН-Апрайc).

2.2. Особенности приватизации отдельных видов имущества

Особенности сделок, связанных с продажей имущественного комплекса муниципального унитарного предприятия.

Имущественный комплекс муниципального унитарного предприятия может быть продан в собственность юридических лиц, а также граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в порядке и способами, предусмотренными Действующим законодательством.

Опубликование прогнозного перечня приватизации является уведомлением кредиторов о продаже имущественного комплекса муниципального унитарного предприятия. Заявленные кредиторами требования рассматриваются в установленном порядке.

После исполнения покупателем условий договора купли-продажи имущественного комплекса муниципального унитарного предприятия с покупателем подписывается передаточный акт. По обязательствам, не учтенным в передаточном акте, муниципальное образование город Усть-Илимск ответственности не несет.

Право собственности на имущественный комплекс муниципального унитарного предприятия переходит к покупателю после подписания договора купли - продажи, при условии погашения задолженности по уплате налогов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды.

С момента перехода права собственности на имущественный комплекс муниципального унитарного предприятия прекращается право хозяйственного ведения унитарного предприятия, имущественный комплекс которого продан.

Отчуждение земельных участков

Приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное, не предусмотрено федеральным законом.

Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю следующих земельных участков:

- находящихся у муниципального унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды;

- занимаемых объектами недвижимости, входящими в состав имущественного комплекса муниципального унитарного предприятия.

Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка.

Отказ в выкупе земельного участка или предоставление его в аренду не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

При приватизации расположенных на неделимом земельном участке части зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора, в порядке, установленном законодательством.

Собственники объектов недвижимости вправе одновременно приобрести в общую долевую собственность земельный участок после приватизации всех частей здания, строений и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

Размер доли в праве собственности на земельный участок определяется пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения.

Одновременно с принятием решения об отчуждении земельного участка при необходимости принимается решение об установлении публичных сервитутов.

При отчуждении земельных участков право собственности не переходит на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения имущества, расположенного на указанных земельных участках.

Приватизации в соответствии с настоящим Порядком не подлежат земельные участки в составе земель:

- сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемых природных территорий и объектов;

- зараженных опасными веществами и подвергшихся биогенному заражению;

- водоохранного и санитарно-защитного назначения;

- общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и др.);

- транспорта, предназначенные для обеспечения деятельности морских и речных портов, аэропортов, а также отведенные (зарезервированные) для их перспективного развития;

- предусмотренных генеральным планом города Усть-Илимска для их использования в государственных или общественных интересах, в том числе земель общего пользования, не подлежащих отчуждению в соответствии с законодательством.

Особенности приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

Объекты социально-культурного назначения (здравоохранения, культуры и спорта) и коммунально-бытового назначения могут быть приватизированы в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, за исключением используемых по назначению:

- объектов, обеспечивающих нужды органов социальной защиты населения, в том числе детских домов, домов ребенка, интернатов, домов престарелых;

- объектов здравоохранения, образования, культуры, предназначенных для обслуживания жителей города;

- детских оздоровительных комплексов (дач, лагерей);

- жилищного фонда и объектов его инфраструктуры;

- объектов транспорта и энергетики, предназначенных для обслуживания жителей города.

Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, не включенные в подлежащий приватизации муниципальный комплекс унитарного предприятия, подлежат передаче в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством.

Обязательным условием приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения является сохранение их назначения в течение срока, установленного решением об условиях приватизации, но не более, чем 5 лет с момента приватизации.

2.3. Покупатели муниципального имущества

Покупателями муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий и учреждений, а также юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов, кроме случаев внесения муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ, предусмотренных действующим законодательством о приватизации.

Установленные федеральными законами ограничения участия в гражданских отношениях отдельных категорий физических и юридических лиц в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороноспособности и безопасности государства обязательны при приватизации муниципального имущества.

Обязанность доказать свое право на приобретение муниципального имущества возлагается на покупателя.

В случае, если впоследствии будет установлено, что покупатель муниципального имущества не имел законного права на его приобретение, соответствующая сделка признается ничтожной.

* 1. Способы приватизации муниципального имущества

Предусматривается использование следующих способов приватизации:

- преобразование муниципальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества;

- продажа муниципального имущества на аукционе, в том числе продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе;

- продажа муниципального имущества на конкурсе;

- продажа муниципального имущества посредством публичного предложения;

- продажа муниципального имущества без объявления цены;

- внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ;

- продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг;

- продажа акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления.

Способы приватизации муниципального имущества определяются комиссией по приватизации.

Продажа муниципального имущества на аукционе, в том числе продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе.

На аукционе продается муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, предложившему в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Продажа акций открытого акционерного общества может осуществляться на специализированном аукционе.

Специализированный аукцион проводится в виде открытых торгов, на которых победители получают акции открытого акционерного общества по единой цене за одну акцию.

Аукцион, в том числе специализированный аукцион, проводится в порядке, установленном федеральным законодательством.

Для участия в аукционе претенденты подают заявку согласно приложению №1 к Порядку.

Продажа муниципального имущества на конкурсе

Муниципальное имущество продается на конкурсе в установленном законодательством порядке, если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

Право приобретения муниципального имущества принадлежит тому покупателю, который предложил в ходе конкурса наиболее высокую цену за указанное имущество, при условии выполнения покупателем условий конкурса.

Обязательным условием приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения является сохранение их назначения в течение срока, установленного решением об условиях приватизации, но не более чем пять лет с момента приватизации.

Право собственности на муниципальное имущество, которое приватизируется на конкурсе, переходит к победителю такого конкурса после выполнения условий конкурса. Победитель конкурса не вправе до перехода к нему права собственности на муниципальное имущество отчуждать его или распоряжаться иным образом.

Условия конкурса, формы и сроки их выполнения, меры по контролю за их выполнением, а также порядок подтверждения победителем конкурса выполнения таких условий конкурса устанавливается в решении об условиях приватизации и в договоре купли-продажи муниципального имущества.

В случае неисполнения победителем конкурса условий, а также ненадлежащего их исполнения Департамент принимает меры по расторжению договора купли - продажи с одновременным взысканием с покупателя неустойки, предусмотренной договором купли - продажи, по соглашению сторон или в судебном порядке.

В случае продажи на конкурсе акций открытого акционерного общества победитель конкурса до перехода к нему права собственности на указанные акции может осуществлять голосование в органах управления этого общества по вопросам, указанным в п. 19 ст. 20 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества", только при наличии предварительного согласования с Департаментом.

Конкурс проводится в порядке, установленном федеральным законодательством.

Продажа муниципального имущества посредством публичного предложения

Продажа имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. Решение о продаже имущества публичных предложений принимает начальник Департамента. Публичное предложение о продаже имущества является публичной офертой.

Департамент в процессе подготовки и проведения продажи имущества выполняет следующие функции:

- принимает решение об установлении начальной цены имущества (цены первоначального предложения), величины, на которую снижается начальная цена, периода, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, и минимальной цены предложения, по которой может быть продано имущество (цены отсечения);

- устанавливает срок приема заявок;

- организует подготовку и публикацию информационного сообщения о продаже имущества, в котором указывает помимо иных необходимых сведений величину снижения начальной цены (цены первоначального предложения), период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, минимальная цена предложения, по которой может быть продано государственное или муниципальное имущество (цена отсечения);

- рассматривает заявки претендентов на приобретение имущества, регистрирует первую заявку, либо отказывает в их рассмотрении или регистрации;

- заключает с претендентом, чья заявка зарегистрирована (далее - покупатель), договор купли-продажи имущества;

- производит расчеты с покупателем;

- организует подготовку и публикацию информационного сообщения об итогах продажи имущества;

- обеспечивает передачу имущества покупателю.

Цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже указанного имущества на аукционе, который признан несостоявшимся.

Начальная цена снижается на 10 % по истечении каждых 7(семи) календарных дней с момента начала приема заявок на продажу имущества. Минимальная цена (цена отсечения) продажи имущества не может быть менее 50 % первоначальной.

Прием заявок начинается не ранее чем через 30 дней со дня опубликования информационного сообщения о продаже имущества, осуществляется в течение указанного в информационном сообщении срока (не менее 30 рабочих дней) и завершается регистрацией первой заявки в журнале приема заявок.

К заявке прилагаются документы по перечню, указанному в информационном сообщении, а также опись прилагаемых документов в двух экземплярах, один из которых остается в Департаменте, другой, с отметками Департамента о приеме заявки, у претендента.

По результатам рассмотрения заявки и прилагаемых к ней документов Департамент регистрирует заявку, либо отказывает в ее регистрации. При отказе в регистрации заявки Департамент принимает и рассматривает заявку следующего по очереди претендента.

При регистрации заявки на экземпляре описи документов ставится отметка о присвоении заявке регистрационного номера, дате, времени ее регистрации в журнале приема заявок.

В день регистрации заявки покупатель подписывает с Департаментом договор купли-продажи муниципального имущества .

Департамент отказывает претенденту в регистрации заявки в случае, если:

- заявка подана по истечении срока приема заявок, указанного в информационном сообщении;

- заявка оформлена с нарушением установленных требований;

- цена предложения, указанная в заявке, не соответствует цене предложения, сформировавшейся на дату подачи заявки;

- заявка представлена лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

- представлены не все документы, указанные в информационном сообщении, либо они оформлены не надлежащим образом;

- представленные документы не подтверждают права претендента быть покупателем имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

На экземпляре описи документов, остающемся у претендента, сотрудником Департамента ставится отметка о приеме заявки с указанием даты и времени регистрации заявки или об отказе в регистрации заявки с указанием даты и времени.

Незарегистрированная заявка возвращается в день ее подачи претенденту или его представителю под расписку, либо по почте (заказным письмом).

Если в указанный в информационном сообщении срок приема заявок, ни одна заявка не была зарегистрирована, продажа имущества признается несостоявшейся.

В течение десяти рабочих дней после регистрации заявки покупатель должен произвести оплату посредством внесения на счет, указанный в информационном сообщении о продаже имущества, денежных средств в размере цены предложения.

Факт оплаты имущества подтверждается выпиской со счета о поступлении средств в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи имущества.

При уклонении или отказе покупателя от оплаты имущества на него налагается пеня в размере 5 % от суммы платежа за каждый день просрочки.

Передача муниципального имущества и государственная регистрация перехода права собственности на него осуществляется в соответствии с действующим законодательством не позднее 30 дней после полной оплаты имущества.

Продажа муниципального имущества без объявления цены

Продажа муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

Департамент в процессе подготовки и проведения продажи имущества:

- принимает решение о продаже имущества без объявления цены, которым назначает комиссию по подведению итогов продажи, устанавливает срок приема заявок на приобретение имущества (не менее 25 рабочих дней с момента опубликования информационного сообщения), а также дату подведения итогов продажи имущества;

- организует подготовку и публикацию информационного сообщения о продаже имущества, которое должно отвечать требованиям, предусмотренным ст.15 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества, за исключением начальной цены»;

- принимает заявки и юридических и физических лиц на приобретение имущества (далее именуется соответственно - заявки и претенденты), а также прилагаемые к ним предложения о цене приобретения имущества и другие документы по описи, представленной претендентом;

- ведет учет заявок путем их регистрации в журнале регистрации заявок;

- уведомляет претендента об отказе в рассмотрении поданной им заявки или о признании его покупателем имущества;

- заключает с покупателем договор купли-продажи имущества;

- производит расчеты с покупателем;

- организует подготовку и публикацию информационного сообщения об итогах продажи имущества;

- обеспечивает передачу имущества покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

Заявки со всеми прилагаемыми к ним документами подаются в Департамент в течение указанного в информационном сообщении срока.

Предложение о цене приобретения имущества прилагается к заявке в запечатанном конверте. В случае если цифрами и прописью указаны разные цены, принимается во внимание цена, указанная прописью.

Претендент вправе подать только одно предложение о цене приобретения имущества.

К заявке также прилагаются документы по перечню, указанному в информационном сообщении, и опись прилагаемых документов в двух экземплярах, один из которых остается в Департаменте, другой, с отметкой Департамента о приеме заявки и прилагаемых к ней документов, у претендента.

Департамент отказывает претенденту в приеме заявки в случае, если:

- заявка представлена по истечении срока приема заявок, указанного в информационном сообщении;

- заявка представлена лицом, не уполномоченным претендентом;

- заявка оформлена с нарушением установленных требований;

- представлены не все документы, предусмотренные информационным сообщением, либо они оформлены ненадлежащим образом;

- представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сотрудник Департамента, осуществляющий прием документов, делает на экземпляре описи документов, остающемся у претендента, отметку об отказе в приеме заявки и заверяет ее своей подписью. Не принятая заявка возвращается в день получения Департаментом претенденту или его полномочному представителю под расписку, либо по почте. Если претенденту отказано в регистрации заявки по основаниям, изложенным выше, то прилагаемые к заявке документы претенденту или его полномочному представителю не возвращаются.

Принятые заявки и запечатанные конверты с предложениями о цене приобретения имущества Департамент регистрирует в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера с указанием даты и времени поступления.

Зарегистрированная заявка является поступившим Департаменту предложением (офертой) претендента, выражающим его намерение считать себя заключившим с Департаментом договор купли-продажи имущества по предлагаемой претендентом цене приобретения.

Претендент не вправе отозвать зарегистрированную заявку.

В указанное в информационном сообщении время комиссия вскрывает конверты с предложениями о цене приобретения имущества. На заседании комиссии могут присутствовать претенденты, или их полномочные представители, заявки которых были зарегистрированы,

Покупателем имущества признается:

- при принятии к рассмотрению одного предложения о цене приобретения имущества - претендент, подавший это предложение;

- при принятии к рассмотрению нескольких предложений о цене приобретения имущества - претендент, предложивший наибольшую цену за продаваемое имущество;

- при принятии к рассмотрению нескольких одинаковых предложений, содержащих наивысшую цену приобретения имущества - претендент, заявка которого была зарегистрирована ранее других;

Итоги работы комиссии оформляются протоколом об итогах продажи имущества, которое подписывают все члены комиссии, присутствующие на заседании, покупатель или его полномочный представитель и утверждается начальником Департамента. Один экземпляр вручается покупателю. Претендентам, которые не стали покупателями, вручается под роспись или высылается по почте копия протокола. Второй экземпляр протокола остается в делах Департамента.

Если в указанный в информационном сообщении срок для приема заявок ни одна заявка не была зарегистрирована, либо по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене приобретения имущества не было принято к рассмотрению, продажа имущества признается несостоявшейся, что фиксируется в протоколе об итогах продажи имущества.

Договор купли-продажи имущества заключается в течение 10 дней с даты подведения итогов продажи.

Оплата имущества производится в размере предложенной покупателем цены приобретения имущества.

Оплата имущества осуществляется единовременно в течение 10 дней с момента подписания договора купли-продажи, либо в рассрочку в соответствии с решением начальника Департамента о предоставлении рассрочки.

В договоре купли-продажи предусматривается уплата покупателем неустойки в случае уклонения или отказа покупателя от уплаты имущества.

При уклонении от заключения договора купли-продажи имущества в установленный срок покупатель утрачивает право на заключение такого договора. В этом случае продажа имущества признается несостоявшейся.

Факт оплаты имущества подтверждается выпиской со счета Департамента, подтверждающей поступление средств в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи имущества или решении о рассрочке оплаты имущества.

Продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Акции открытых акционерных обществ могут продаваться через организатора торговли на рынке ценных бумаг (далее - организатор торговли).

Продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли осуществляется в соответствии с правилами, установленными организатором торговли.

Для продажи акций открытых акционерных обществ через организатора торговли могут привлекаться брокеры, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Условия договоров с брокерами о продаже акций открытых акционерных обществ через организатора торговли должны предусматривать продажу указанных акций по цене, которая не может быть ниже начальной цены.

Информация о продаже акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг должна быть опубликована в соответствии с правилами, установленными организатором торговли. Информация о результатах сделок купли-продажи акций открытых акционерных обществ через организатора торговли подлежит ежемесячной публикации в официальных информационных бюллетенях и (или) других средствах массовой информации.

Раскрытие информации, необходимой для совершения и исполнения сделок с акциями открытых акционерных обществ, осуществляется организатором торговли в установленном порядке.

Внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ.

По решению Городской Думы в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ может быть внесено муниципальное имущество. При этом доля акций открытого акционерного общества, находящихся в собственности муниципального образования, и приобретаемых муниципальным образованием, в общем количестве обыкновенных акций этого общества не может составлять менее, чем 25 % плюс одна акция, если иное не установлено Президентом Российской Федерации в отношении стратегических акционерных обществ.

Внесение муниципального имущества может осуществляться:

- при учреждении открытых акционерных обществ;

- в порядке оплаты размещения дополнительных акций при увеличении уставных капиталов открытых акционерных обществ.

Внесение муниципального имущества, а также исключительных прав, в качестве оплаты размещаемых дополнительных акций открытого акционерного общества может быть осуществлено при соблюдении следующих условий:

- открытое акционерное общество приняло решение об увеличении уставного капитала посредством размещения дополнительных акций;

- дополнительные акции, в оплату которых вносится муниципальное имущество, являются обыкновенными акциями;

- оценка муниципального имущества, вносимого в оплату дополнительных акций, проведена в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При внесении муниципального имущества, а также исключительных прав, в качестве вклада в уставный капитал открытого акционерного общества, количество акций, приобретаемых в собственность муниципального образования, доля этих акций в общем количестве обыкновенных акций открытого акционерного общества и стоимость муниципального имущества, вносимого в качестве вклада в уставный капитал открытого акционерного общества (цена приобретения указанных акций) определяются в соответствии с федеральным законом об акционерных обществах и законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Продажа акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления

Лицо, заключившее по результатам конкурса договор доверительного управления акциями открытого акционерного общества, приобретает эти акции в собственность после завершения срока доверительного управления в случае исполнения условий договора доверительного управления.

Договор купли-продажи акций открытого акционерного общества заключается с победителем конкурса одновременно с договором доверительного управления.

Сведения о количестве (доли в уставном капитале) и цене продажи акций открытого акционерного общества, которые подлежат продаже по результатам доверительного управления, публикуются в соответствующем информационном сообщении о проведении конкурса по передаче акций указанного акционерного общества в доверительное управление.

Преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество.

Приватизация имущественного комплекса унитарного предприятия в случае, если размер уставного капитала, определенного в соответствии со статьей 11 настоящего Положения, превышает минимальный размер уставного капитала открытого акционерного общества, установленный законодательством Российской Федерации, может осуществляться только путем преобразования унитарного предприятия в открытое акционерное общество.

В иных случаях приватизация имущественного комплекса унитарного предприятия осуществляется другими, предусмотренными настоящей Программой, способами.

Приватизация имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий и находящихся в муниципальной собственности акций открытых акционерных общества, балансовая стоимость основных средств которых на последнюю отчетную дату превышает пять миллионов минимальных размеров оплаты труда, а также имущества, соответствующего иным критериям, установленным законодательством Российской Федерации, может осуществляться:

- путем преобразования муниципального унитарного предприятия в открытое акционерное общество;

- на аукционе;

- на специализированном аукционе.

2.5. Оформление сделок купли-продажи муниципального имущества

Продажа муниципального имущества оформляется договором купли - продажи.

Обязательными условиями договора купли-продажи являются:

- сведения о сторонах договора, наименование муниципального имущества, место его нахождения, состав и цена муниципального имущества, количество акций открытого акционерного общества, срок передачи муниципального имущества, форма и срок платежа за приобретенное имущество;

- порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности;

- сведения о наличии в отношении приватизируемого имущества обременения, сохраняемого при переходе прав на указанное имущество.

Право собственности на приобретаемое муниципальное имущество переходит к покупателю в установленном порядке после полной его оплаты.

Право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основанием государственной регистрации такого имущества является договор купли - продажи, а также передаточный акт или акт приема - передачи имущества. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на покупателя.

2.6. Обязанности физических и юридических лиц в сфере обеспечения муниципального земельного контроля

Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории города, обязаны:

- знать и соблюдать нормы и правила, регулирующие отношения в сфере использования и охраны земель на территории города;

- оказывать органам, осуществляющим земельный контроль, содействие в предотвращении, выявлении и пресечении земельных правонарушений.

2.7. Административный регламент исполнения функции по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Усть-Илимск

.Административный регламент исполнения функции по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Усть-Илимск (далее - Административный регламент) разработан в целях повышения качества и эффективности проверок, проводимых должностными лицами по использованию и охране земель, находящихся в собственности муниципального образования город Усть-Илимск, а также в государственной собственности до ее разграничения, защиты прав участников земельных правоотношений и определяет сроки и последовательность действий (административных процедур) при осуществлении полномочий по муниципальному земельному контролю (далее - контроль).

Муниципальная функция исполняется Департаментом недвижимости Администрации города Усть-Илимска (далее - Департамент).

Исполнение функции по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Усть-Илимск (далее - муниципальной функции) осуществляется в соответствии с:

- Конституцией Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- Федеральным законом от 26 декабря 2008г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Уставом муниципального образования город Усть-Илимск, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Усть-Илимска;

- Положением о Департаменте недвижимости Администрации города Усть-Илимска, утвержденным решением Городской Думы города Усть-Илимска от 14.12.2005г. № 26/114.

Объектом контроля являются земельные участки и правовые отношения, связанные с их предоставлением, изъятием и использованием.

Контроль осуществляется в форме проверок выполнения физическими и юридическими лицами обязательных требований, установленных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами (далее - обязательные требования), в установленной сфере деятельности.

Задачей контроля является обеспечение соблюдения физическими и юридическими лицами земельного законодательства, требований к использованию земель.

Субъектами правоотношений при исполнении муниципальной функции являются физические и юридические лица, в том числе физические лица, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее - физические и юридические лица).

Муниципальный земельный контроль на территории муниципального образования город Усть-Илимск осуществляется на землях, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город Усть-Илимск, а также в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю.

При осуществлении контроля используются сведения государственного земельного кадастра, государственного кадастра недвижимости, государственного мониторинга земель, государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства, иные сведения, проводятся обмеры земельных участков, фотосъемка, иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.8. Перечень земель и целевое назначение

Земли в России подразделяются на следующие виды: земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли лесного, водного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Такое деление земель по их целевому назначению существует давно и определяет правовой режим каждой категории земли.

Под целевым назначением понимается узконаправленное определение видов использования земли, выполняемых ими функций в хозяйственных отношениях (место для развития промышленности, проживания граждан и расположения природных объектов).

Целевое назначение земель и категории земель установлены Земельным кодексом РФ на основе ранее действовавшего законодательства. Их перечень является закрытым. Формирование разделения земель по категориям в зависимости от их целевого назначения началось еще в дореформенный период в связи с необходимостью государства осуществлять правовое регулирование и контроль за надлежащим использованием и охраной земель.

Основная цель разграничения земель на категории состоит в определении правового режима земельного участка, принадлежащего к той или иной категории, и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за чертой поселений и предоставленные для нужд сельского хозяйства либо предназначенные для этих целей. К таким землям относятся земли, обладающие плодородным слоем - почвой, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции.

Следует отличать земли сельскохозяйственного назначения и земли сельскохозяйственного использования, которые входят в состав земель поселений и имеют иной правовой режим. Земли сельскохозяйственного назначения призваны обеспечивать нормальное функционирование всего сельскохозяйственного производства в России, поэтому земли сельскохозяйственного назначения, в свою очередь, подразделяют на сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Основное назначение таких земель - это средство производства (сельскохозяйственные угодья - пашни, выпасы, сенокосы). Также земли могут служить для вспомогательных функций: транспортировка сельскохозяйственной продукции, энергоснабжение, размещение строений и сооружений, предназначенных для обеспечения сельскохозяйственного производства, и др. Для таких целей служат, как правило, менее ценные, неплодородные земли. Также в систему сельскохозяйственных земель входят земли, предназначенные для охраны сельскохозяйственных угодий от вредного воздействия как естественного, так и техногенного характера (защитные полосы).

Земли, занятые замкнутыми водоемами, включаются в земли сельскохозяйственного назначения в том случае, если они входят в границы земель этой категории. Замкнутые водоемы, прежде всего пруды естественного или искусственного происхождения, могут играть особую роль в сельскохозяйственном производстве. Например, они могут служить для обеспечения полива угодий, рыбного хозяйства и в самом общем случае - для поддержания экологического баланса.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения представляет собой систему правовых норм, устанавливающих основы и порядок учета земель, контроля за их использованием, отношения по поводу охраны угодий, их использования и др.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным кодексом РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральными законами от 16 июля 1998 г. N 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ «О мелиорации», от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», от 8 декабря 1995 г. N 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и др. Кроме того, нормы конституционного, административного, гражданского, финансового и иных отраслей законодательства имеют существенное значение для определения прав на участки, в том числе рассматриваемой категории земель.

Земельный кодекс РФ определяет категории земель и дает общее определение и классификацию земель сельскохозяйственного назначения, а также устанавливает общие принципы использования таких земель. Более детально особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения регулируются Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Данный Закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе прохождения технической практики в Департаменте недвижимости Администрации городу Усть-Илимска была изучена подробно правовая форма, организационная структура и задачи предприятия.

Практика проходила в отделении по приватизации имущества. В основном была работа с такими документами, как архивные дела, технические паспорта на объекты недвижимости, распоряжения.

Прохождение практики на предприятии показалось очень трудоёмкой и ответственной, но очень интересной. Отношения в коллективе сложились хорошие.

Молодым будущим специалистам обязательно нужно проходить технологическую практику, потому что за время ее прохождения закрепляются и углубляются знания, полученные в процессе теоретического обучения, приобретаются необходимые умения, навыки и опыт практической работы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Постановление администрации города от 26.03.2010 г. № 160 «Об утверждении Административного регламента исполнения функции по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Усть-Илимск»

2. Приложение к решению Городской Думы города Усть-Илимска от 14.12.2005 г. № 26/114 «Положение о Департаменте недвижимости города Усть-Илимска»

3. Решение городской Думы третьего созыва от 18.02.2004 г. № 69/270 «Об утверждении Порядка приватизации имущества муниципального образования город Усть-Илимск»

4. Федеральный закон от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»