



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ  
КАЗАЧИНСКО-ЛЕНСКИЙ РАЙОН  
МАГИСТРАЛЬНИНСКОЕ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
Магистральнинского городского поселения  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
п. Магистральный**

от 19 сентября 2019 г. № 227 -п

Об утверждении Порядка организации и проведения торгов по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Магистральнинского муниципального образования

В целях повышения эффективности управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Магистральнинского муниципального образования путем продажи жилых помещений коммерческого использования, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьями 7, 55, 56 Устава Магистральнинского городского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Порядок организации и проведения торгов по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Магистральнинского муниципального образования (Приложение № 1).
2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте администрации Магистральнинского муниципального образования.

Глава Магистральнинского  
городского поселения



П.А. Егоров

**Порядок  
организации и проведения торгов по продаже жилых помещений  
муниципального жилищного фонда коммерческого использования  
Магистральнинского муниципального образования**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», и определяет порядок организации и проведения торгов по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Магистральнинского муниципального образования (далее - жилые помещения).

2. Перечень жилых помещений, подлежащих продаже на торгах, утверждается постановлением администрации Магистральнинского городского поселения.

3. Продавцом жилых помещений является администрация Магистральнинского городского поселения (далее - Администрация). Организационно-техническое обеспечение по организации и проведению торгов осуществляет юридический отдел администрации Магистральнинского городского поселения (далее - Отдел).

4. Продажа жилых помещений осуществляется на торгах, проводимых в форме открытого аукциона.

5. Отдел при подготовке и проведении торгов осуществляет следующие функции:

а) формирует предложения о продаже жилых помещений;

б) устанавливает начальную цену продажи жилого помещения исходя из рыночной стоимости данного жилого помещения, определяемой на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и затрат, связанных с проведением оценки жилого помещения;

в) определяет форму заявки об участии в аукционе, порядок приема, адрес места приема, дату и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов;

г) определяет место, дату, время и порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе;

д) определяет дату, время, место и порядок проведения аукциона;

ж) формирует лоты, являющиеся предметом торгов и состоящие из одного или нескольких жилых помещений, подлежащих продаже на аукционе;

з) организует подготовку информационного сообщения о проведении торгов, об итогах торгов;

и) принимает от претендентов заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы;

к) оформляет договоры купли-продажи жилых помещений;

л) обеспечивает передачу имущества покупателю (победителю аукциона) и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него;

м) осуществляет иные предусмотренные настоящим Порядком функции.

6. Критерием определения победителя торгов является наиболее высокая цена жилого помещения, предложенная участником торгов.

7. Не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов Отдел обеспечивает размещение информационного сообщения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении

торгов, определенном Правительством Российской Федерации, на официальном сайте органов местного самоуправления Магистральнинского городского поселения в сети "Интернет" (далее - официальные сайты) и публикацию в официальном издании.

8. В извещении о проведении аукциона указываются:

а) форма заявки об участии в аукционе, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе;

б) предмет аукциона, включая сведения о месте нахождения жилого помещения, общей и жилой площади жилого помещения, количестве жилых комнат, этаже размещения жилого помещения (в том числе этажность жилого дома), а также иные сведения, характеризующие жилое помещение;

в) сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, в случае установления требования о необходимости внесения задатка, порядке возвращения задатка;

г) порядок предварительного осмотра жилого помещения;

д) местонахождение, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона Отдела;

е) начальная цена продажи жилого помещения;

ж) "шаг аукциона";

з) место, дата, время и порядок рассмотрения заявок на участие в торгах;

и) дата, время, место и порядок проведения торгов;

к) срок заключения договора купли-продажи жилого помещения;

л) порядок и сроки оплаты цены жилого помещения;

м) проект договора купли-продажи жилого помещения.

Условия, содержащиеся в извещении, утверждаются постановлением Администрации.

9. Администрация вправе принять решение о внесении изменений в извещение не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в торгах. Изменение предмета торгов не допускается. В течение одного дня со дня принятия указанного решения такие изменения размещаются на официальных сайтах в сети "Интернет". При этом срок подачи заявок на участие в торгах должен быть продлен так, чтобы со дня размещения на официальных сайтах изменений, внесенных в извещение, до даты окончания подачи заявок на участие в торгах, такой срок составлял не менее чем двадцать дней.

10. Администрация вправе отказаться от проведения торгов в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты их проведения, о чем информирует претендентов, участников торгов в письменной форме в срок не позднее трех рабочих дней со дня принятия данного решения. Администрация в течение пяти банковских дней со дня принятия решения об отказе от проведения торгов возвращает внесенные задатки. Отдел обеспечивает размещение информации об отказе от проведения торгов на официальных сайтах и публикует в официальном издании в течение двадцати дней после принятия Администрацией решения об отказе от проведения торгов.

Последствия отказа от проведения торгов определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Для проведения аукциона создается постоянно действующая аукционная комиссия по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Магистральнинского городского поселения (далее - аукционная комиссия).

12. Аукционная комиссия является коллегиальным органом и состоит не менее чем из пяти человек. Деятельностью аукционной комиссии руководит председатель комиссии. Председателем комиссии является заместитель Главы Магистральнинского городского поселения. В случае отсутствия на заседании председателя комиссии его права и

обязанности несет заместитель председателя комиссии.

13. Состав аукционной комиссии определяется распоряжением Администрации. В состав комиссии входят:

- представители Отдела;
- представители финансового-экономического отдела Администрации;
- представители отдела строительства и жилищно-коммунального хозяйства Администрации.

14. Решения аукционной комиссии принимаются простым большинством голосов от общего числа членов комиссии, участвующих в заседании.

В случае равенства голосов решающим является голос председателя комиссии.

15. Аукционная комиссия обладает следующими полномочиями:

а) рассматривает заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы с принятием решения о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе;

б) определяет победителя торгов;

в) признает торги несостоявшимися либо аннулирует результаты торгов по основаниям, установленным в пунктах 42, 50 настоящего Порядка.

16. Решения комиссии оформляются протоколами, которые подписываются всеми лицами, присутствующими на заседании в составе аукционной комиссии. Протоколы заседаний аукционной комиссии ведутся секретарем комиссии.

17. Для участия в торгах претенденты подают по адресу, указанному в извещении, заявку по установленной форме, а также документы, содержащиеся в информационном сообщении о проведении аукциона.

18. В случае, если аукционом предусмотрено требование о внесении задатка, который устанавливается в размере десяти процентов от начальной цены продажи жилого помещения, то заявка на участие в аукционе, поданная заявителем в соответствии с извещением о проведении аукциона, считается соглашением о задатке между Администрацией и заявителем, совершенным в письменной форме. При этом документом подтверждающим поступление задатка на счет является выписка с расчетного счета Администрации.

19. К заявке на участие в торгах прилагаются следующие документы:

а) юридическими лицами:

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

б) физическими лицами:

- в копиях, с одновременным предъявлением подлинника либо в виде нотариально заверенной копии, паспорт или иной документ, удостоверяющий личность.

В случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

20. Заявки на участие в торгах регистрируются Отделом в день подачи. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у продавца, другой - у заявителя.

21. Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, направляется заказным письмом в день ее поступления претенденту или

его уполномоченному представителю либо вручается им под расписку.

22. Претендент имеет право отозвать заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом Администрацию в письменной форме, при этом внесенный задаток возвращается претенденту в течение трех банковских дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников торгов.

23. Решение о признании претендентов участниками аукциона принимается в течение 5 рабочих дней со дня окончания срока приема заявок.

24. Заявки и документы, представленные в соответствии с пунктом 19 настоящего Порядка, рассматриваются аукционной комиссией. По результатам рассмотрения документов аукционная комиссия принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе. Решение аукционной комиссии оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

25. В протоколе о признании претендентов участниками аукциона приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками аукциона, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, с указанием оснований отказа.

При наличии оснований для признания аукциона несостоявшимся аукционная комиссия принимает соответствующее решение, которое оформляется протоколом.

26. Претенденту, не допущенному к участию в аукционе, возвращается сумма задатка в течение пяти банковских дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

27. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подлежит размещению на официальных сайтах в течение трех рабочих дней со дня его подписания.

28. Заявители самостоятельно отслеживают размещение на официальном сайте протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе и знакомятся с принятыми аукционной комиссией решениями.

29. Со дня размещения (опубликования) извещения о проведении торгов до даты проведения торгов Отдел предоставляет заинтересованным лицам возможность осмотра жилого помещения, выставленного на торги.

30. Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и подавшее заявку на участие в аукционе.

31. Претендент не допускается аукционной комиссией к участию в торгах в случаях:

- а) непредставления документов, определенных пунктом 19 настоящего Порядка, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- б) непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае установления требования о необходимости внесения задатка;
- в) несоответствия заявки на участие в торгах требованиям документации об аукционе.

32. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником торгов в соответствии с пунктом 19 настоящего Порядка, аукционная комиссия обязана отстранить такого претендента от участия в аукционе на любом этапе его проведения.

33. Претендент, признанный участником аукциона, вправе участвовать в торгах самостоятельно или через своих доверенных представителей.

34. Непосредственно перед началом проведения торгов секретарь комиссии регистрирует лиц, явившихся для участия в торгах, в порядке очередности. Основанием

для регистрации участников аукциона является протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, а также документы, удостоверяющие личность участников аукциона и полномочия их представителей.

При регистрации участникам аукциона или их представителям выдаются карточки с номером, соответствующим порядковому номеру регистрации участников.

35. Аукцион ведет аукционист, который объявляет:

- начало проведения аукциона;
- номер лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам);
- предмет торгов (лота) и основные его характеристики;
- начальную цену жилого помещения и "шаг аукциона".

36. "Шаг аукциона" устанавливается в фиксированной сумме составляющей не более трех процентов начальной цены продажи, и не изменяется в течение всего аукциона.

37. Аукцион начинается с объявления аукционистом начальной цены продажи жилого помещения и предложения к участникам аукциона заявить эту цену путем поднятия своих карточек.

38. После заявления участниками аукциона начальной цены аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения по цене продажи, превышающей начальную цену. Каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на "шаг аукциона", заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек. В случае заявления цены, кратной "шагу аукциона", эта цена заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения.

39. Аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым заявил начальную или последующую цену, указывает на этого участника и объявляет заявленную цену как цену продажи. При отсутствии предложений со стороны иных участников аукциона аукционист повторяет эту цену три раза. Если до третьего повторения заявленной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку и не заявил последующую цену, аукцион завершается.

40. По завершении аукциона аукционист объявляет о продаже жилого помещения, называет его продажную цену и номер карточки победителя аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная им цена были названы аукционистом последними.

41. Цена жилого помещения, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона, составляемый в 3 экземплярах. Протокол об итогах аукциона, подписанный аукционной комиссией и победителем торгов, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи жилого помещения.

Если при проведении аукциона проводились фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, то об этом делается отметка в протоколе.

42. Торги признаются несостоявшимися в случаях, если:

- а) не подано ни одной заявки на участие в аукционе, либо подана только одна заявка;
- б) к участию в аукционе допущен только один участник или никто не допущен;
- в) на торги не явился ни один из участников аукциона, или явился только один участник;
- г) после трехкратного объявления начальной цены продажи ни один из участников не поднял своей карточки с номером.

При признании торгов несостоявшимися аукционная комиссия в тот же день составляет соответствующий протокол.

43. В случае, если аукционом предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, где были установлены случаи, предусмотренные пунктом 42 настоящего Порядка.

44. В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине признания

участником аукциона только одного заявителя, или участия в аукционе единственного участника, либо подачи единственной, соответствующей требованиям и условиям аукциона, указанным в извещении о проведении аукциона, заявки на участие в аукционе. Администрация направляет заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи жилого помещения. При этом договор купли-продажи жилого помещения заключается по начальной цене продажи предмета аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона.

45. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

46. Администрация вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся, или лица, указанные в пункте 44 настоящего Порядка, в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи не подписали и не представили в Администрацию указанные договоры. При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

47. Суммы внесенных задатков возвращаются участникам торгов, за исключением победителя торгов, в течение пяти банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

48. Сумма задатка, внесенного победителем торгов, засчитывается в счет оплаты предмета торгов.

49. Передача жилого помещения и государственная регистрация перехода права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи жилого помещения в тридцатидневный срок со дня полной оплаты цены продажи за жилое помещение.

50. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи жилого помещения, а также неоплаты в срок, установленный договором купли-продажи, цены жилого помещения, результаты аукциона по продаже жилого помещения аннулируются решением аукционной комиссии, при этом задаток победителю не возвращается.

51. Отдел обеспечивает размещение информационного сообщения о результатах торгов на официальных сайтах и публикацию в официальном издании в течение двадцати дней после подписания протокола об итогах аукциона.

Глава Магистральнинского  
городского поселения



П.А. Егоров