



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
КАЗАЧИНСКО-ЛЕНСКИЙ РАЙОН
МАГИСТРАЛЬНИНСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ДУМА
МАГИСТРАЛЬНИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
РЕШЕНИЕ
п. Магистральный

от 30 января 2020 года № 163

Г Об утверждении Положения о порядке 7
организации и проведения торгов по продаже
жилых помещений муниципального жилищного
фонда коммерческого использования
Магистральнинского городского поселения

В целях повышения эффективности управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Магистральнинского городского поселения путем продажи жилых помещений коммерческого использования, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Магистральнинского муниципального образования, утвержденного решением Думы Магистральнинского городского поселения от 29.11.2019 г. № 144, статьями 7, 32, 48 Устава Магистральнинского муниципального образования Дума Магистральнинского городского поселения,

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке организации и проведения торгов по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Магистральнинского городского поселения (Приложение).

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Вестник Магистральнинского» и размещению на официальном сайте администрации Магистральнинского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», вступает в силу после его официального опубликования.

Врио главы Магистральнинского
городского поселения

Председатель Думы
Магистральнинского
городского поселения

И.В. Лесниченко

Л.А. Зувев

**Положение
о порядке организации и проведения торгов по продаже жилых помещений
муниципального жилищного фонда коммерческого использования
Магистральнинского городского поселения**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, статьями 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Магистральнинского муниципального образования, утвержденного решением Думы Магистральнинского городского поселения от 29.11.2019г. № 144, и определяет порядок организации и проведения торгов по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Магистральнинского городского поселения (далее - жилые помещения).

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат жилые помещения, свободные от прав третьих лиц, на которые зарегистрировано в установленном порядке право муниципальной собственности Магистральнинского муниципального образования.

1.3. Предметом торгов не могут являться жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания, в том числе жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

1.4. Перечень жилых помещений, подлежащих продаже на торгах, утверждается решением Думы Магистральнинского городского поселения.

2. Организация торгов

**по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого
использования Магистральнинского городского поселения**

2.1. Организатором торгов является администрация Магистральнинского городского поселения (далее - Администрация).

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

2.3. Торги проводит Комиссия по проведению торгов по продаже муниципального имущества Магистральнинского муниципального образования (далее - Комиссия), созданная постановлением Администрации.

2.4. Комиссия при подготовке и проведении торгов осуществляет следующие функции:

1) 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;

2) 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;

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

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

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

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

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

8) рассматривает принятые от претендентов заявки с прилагаемыми к ним документами, проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, опубликованному в извещении о проведении торгов, устанавливает факт поступления от претендентов задатка на основании выписки (выписок) с соответствующего счета;

9) принимает решение о признании претендентов участниками аукциона, либо об отказе в допуске к участию в аукционе по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

10) определяет победителя аукциона (конкурса);

11) оформляет договор (договоры) купли-продажи жилых помещений.

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

2.6. Не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов Комиссия обеспечивает размещение в сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://www.torgi.gov.ru> (далее - официальный сайт торгов), извещения о проведении торгов по продаже жилых помещений (далее - извещение).

2.7. В извещении указываются:

1) форма проведения торгов;

2) форма заявки об участии в торгах, 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 торгах;

3) предмет торгов, 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;

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

5) порядок предварительного осмотра жилого помещения;

6) местонахождение, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона Комиссии;

7) начальная (минимальная) цена продажи жилого помещения;

8) проект договора купли-продажи жилого помещения;

9) «шаг аукциона»;

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

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

12) срок заключения договора купли-продажи жилого помещения;

порядок и сроки оплаты цены жилого помещения.

2.8. Администрация вправе принять решение о внесении изменений в извещение не позднее чем за 5 (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 официальном сайте торгов в сети «Интернет». При этом срок подачи заявок на участие в торгах должен быть продлен так, чтобы со дня размещения на официальном сайте торгов изменений, внесенных в извещение, до даты окончания подачи заявок на участие в торгах, такой срок составлял не менее чем тридцать дней.

2.9. Администрация вправе отказаться от проведения торгов в любое время, но не позднее, чем за 3 (три) дня до наступления даты их проведения, о чем информирует претендентов, участников торгов в письменной форме в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня принятия данного решения. Администрация в течение 5 (пяти) банковских дней со дня принятия решения об отказе от проведения торгов возвращает внесенные задатки. В течение 3 (трех) дней со дня принятия указанного решения Комиссия обеспечивает размещение информации об отказе от проведения торгов на официальном сайте торгов.

2.10. В случае нарушения сроков принятия и информирования участников торгов об отказе от их проведения, Администрация обязана возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

3. Условия участия в торгах

3.1. Для участия в торгах претенденты подают по адресу, указанному в извещении, заявку по установленной форме, а также документы, указанные в пункте 3.3. настоящего Положения.

3.2. В случае, если аукционом предусмотрено требование о внесении задатка, который устанавливается в размере 10 (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.

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

а) для физических лиц - в копиях с одновременным предъявлением подлинника либо в виде нотариально заверенной копии:

- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- платежный документ, подтверждающий внесение задатка в установленном размере.

б) для индивидуальных предпринимателей:

- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная в течение двух месяцев до дня подачи заявки на участие в торгах (оригинал или нотариально заверенная копия);

- заявление об отсутствии решения арбитражного суда о признании индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности индивидуального предпринимателя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении, подтверждающий внесение задатка в установленном размере.

в) для юридических лиц:

- заверенные копии учредительных документов;
- заверенная копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- выписка из единого государственного реестра юридических лиц, выданная в течение двух месяцев до дня подачи заявки на участие в торгах (оригинал или нотариально заверенная копия);

- копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности;

- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

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

- платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении, подтверждающий внесение задатка в установленном размере.

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 законом порядке.

3.4. Заявки на участие в торгах регистрируются секретарем Комиссии в день подачи. Заявки должны содержать описание прилагаемых документов и оформляться в двух экземплярах, один из которых возвращается лицу, подавшему заявку, с отметкой Комиссии о дате получения заявки.

3.5. 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.

3.6. 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 3 (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.

3.7. Заявки и документы, представленные в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Положения, рассматриваются Комиссией. По результатам рассмотрения документов Комиссия принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах и оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в торгах, в котором приводится:

- перечень всех принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов;
- перечень отозванных заявок;
- имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов;
- имена (наименования) претендентов, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием оснований такого отказа.

3.8. Лицо приобретает статус участника торгов со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в торгах.

3.9. Претенденту, не допущенному к участию в торгах, возвращается сумма задатка в течение 5 (пяти) банковских дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в торгах.

3.10. Протокол рассмотрения заявок на участие в торгах подлежит размещению Комиссией на официальном сайте торгов в течение 3 (трех) рабочих дней со дня его подписания.

3.11. Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

3.12. Со дня размещения (опубликования) извещения о проведении торгов до даты проведения торгов Комиссия предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность осмотра жилого помещения, выставленного на торги.

4. Условия допуска к участию в аукционе

4.1. Подать заявку на участие может 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.

4.2. Претендент не допускается Комиссией к участию в торгах в случаях:

- 1) непредставления документов, определенных пунктом 3.3 настоящего Положения, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- 2) невнесения задатка;
- 3) несоответствия заявки на участие в торгах требованиям документации об аукционе;
- 4) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании претендента - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства.

4.3. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником торгов в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Положения, Комиссия обязана отстранить такого претендента от участия в аукционе на любом этапе его проведения.

5. Порядок проведения торгов

5.1. Лицо, приобретшее статус участника торгов, вправе участвовать в торгах самостоятельно или через своих доверенных представителей.

5.2. 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 (минимальную) цену жилого помещения;
- «шаг аукциона».

5.3. Аукционист выбирается из числа членов Комиссии путем открытого голосования членов Комиссии большинством голосов.

5.4. Аукцион проводится путем повышения минимальной начальной цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

5.5. «Шаг аукциона» устанавливается в фиксированной сумме составляющей не более 5 (пяти) процентов начальной цены продажи, и не изменяется в течение всего аукциона.

5.6. Аукцион проводится в следующем порядке:

1) Комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам Комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

2) аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;

3) участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;

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

5) аукцион считается окончанным, если после трехкратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист

объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

5.7. При проведении торгов в обязательном порядке осуществляется аудио- или видеозапись торгов и ведется протокол торгов, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения торгов, об участниках торгов, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя торгов и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора.

5.8. Результаты торгов оформляются в день их проведения протоколом о результатах торгов по продаже жилого помещения (жилых помещений), в котором указывается победитель торгов и предложенная им (его представителем) цена продажи жилого помещения.

Протокол о результатах торгов подписывается лицами, принимавшими участие в составе Комиссии, и победителем торгов.

Протокол о результатах торгов по продаже жилого помещения (жилых помещений) является документом, удостоверяющим право победителя торгов на заключение договора купли-продажи жилого помещения, и оформляется в 2 экземплярах, один из которых остается в Администрации, другой выдается победителю торгов.

5.9. Торги признаются несостоявшимися в случаях, если:

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

5.10. При признании торгов несостоявшимися Комиссия в тот же день составляет протокол о результатах торгов.

В случае, если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, где были установлены случаи, предусмотренные пунктом 5.9 настоящего Положения.

5.11. В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине признания участником аукциона только одного претендента, или в случае 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 в течение 3 (трех) рабочих дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте направляет заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи жилого помещения. При этом договор купли-продажи жилого помещения заключается по начальной (минимальной) цене продажи предмета аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона.

5.12. Победитель аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте заключает с Администрацией договора купли-продажи.

5.13. 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.

5.14. Суммы внесенных задатков возвращаются участникам торгов, за исключением победителя торгов, в течение 5 (пяти) банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

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

6. Заключительные положения

6.1. 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.

6.2. Расходы, связанные с регистрацией права собственности, перехода права собственности в соответствии с договором купли-продажи возлагаются на покупателя.

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

6.4. Администрация вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся, или лица, указанные в пункте 5.11 настоящего Положения, в течение 30 (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.

6.5. К отношениям, не урегулированным настоящим Положением, применяются нормы гражданского законодательства РФ, правовых актов Российской Федерации и Иркутской области, муниципальных правовых актов.

Врио главы Магистральнинского
городского поселения

Председатель Думы
Магистральнинского
городского поселения



И.В. Лесниченко

Л.А. Зуев