



Российская Федерация
Новгородская область, Мошенской район
Совет депутатов Ореховского сельского поселения

Р Е Ш Е Н И Е

от 26.12.2016 № 107
д. Ореховно

Об утверждении Положения об организации продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Ореховского сельского поселения

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", абз. 22 части 2, частью 4 статьи 3 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"

Совет депутатов Ореховского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение об организации продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Ореховского сельского поселения.
2. Опубликовать настоящее решение в бюллетене "Официальный вестник Ореховского сельского поселения."

Глава сельского поселения С.Ю. Серебряков

Утверждено
решением Совета депутатов
Ореховского сельского поселения
от 26.12.2016 № 107

**Положение
об организации продажи жилых помещений
муниципального жилищного фонда Ореховского сельского поселения**

1. Общие положения

1.1. Положение об организации продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Ореховского сельского поселения (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", абз. 22 части 2, частью 4 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" и определяет порядок и условия продажи жилых помещений, муниципального жилищного фонда Ореховского сельского поселения.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на случаи возмездного отчуждения по договору купли-продажи из муниципальной собственности Ореховского сельского поселения жилых помещений.

1.3. Покупателями жилого помещения муниципального жилищного фонда Ореховского сельского поселения (далее - жилое помещение муниципального жилищного фонда) могут быть любые физические и юридические лица.

1.4. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат следующие жилые помещения муниципального жилищного фонда одновременно удовлетворяющие следующим условиям:

свободные от прав третьих лиц жилые помещения, на которые зарегистрировано в установленном порядке право муниципальной собственности Ореховского сельского поселения;

жилые помещения, которые в силу своего технического состояния не могут быть предоставлены гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, по договорам социального найма в качестве благоустроенных жилых помещений.

1.5. Продаже не подлежат жилые помещения муниципального жилищного фонда:

отнесенные к жилищному фонду социального использования, отнесенные к специализированному жилищному фонду в соответствии с законода-

тельством Российской Федерации;

расположенные в жилых домах, подлежащих сносу;

признанные в установленном порядке непригодными для проживания.

1.6. Продажа жилого помещения муниципального жилищного фонда осуществляется Администрацией Ореховского сельского поселения (далее Администрация, продавец) в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

1.7. Перечень жилых помещений, подлежащих продаже на аукционе, утверждается решением Совета депутатов Ореховского сельского поселения. Решение о продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда Ореховского сельского поселения, включенного в перечень жилых помещений подлежащих продаже на аукционе, оформляется постановлением Администрации.

Передача жилых помещений в собственность заявителей в соответствии с настоящим Положением оформляется договором купли-продажи, заключаемым в простой письменной форме Администрацией с одной стороны и гражданином или юридическим лицом - с другой.

1.8. Жилые помещения муниципального жилищного фонда, которые соответствуют требованиям, указанным в п. 1.4 настоящего Порядка, могут быть проданы посредством проведения открытого аукциона с подачей предложений в открытой форме (далее - аукцион), на основании постановления Администрации Ореховского сельского поселения.

1.9. Продажа жилого помещения муниципального жилищного фонда на аукционе осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

1.10. Если иное не предусмотрено в извещении о проведении аукциона, Администрация вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.

1.11. Начальная цена предмета аукциона формируется из рыночной стоимости жилого помещения, определенной на основании экспертного заключения независимого оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

1.12. Порядок заключения договора купли-продажи определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Положения.

Договор купли-продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.13. Право собственности на приобретаемое жилое помещение переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое помещение. Основанием государственной регистрации такого помещения является договор купли-продажи жилого помещения, а также передаточный акт. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на покупателя. Передача жилого помещения и оформление права собст-

венности осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты жилого помещения.

1.14. После государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и перехода права собственности, жилое помещение исключается из реестра муниципального имущества.

1.15. Продажа жилого дома осуществляется одновременно с земельным участком на котором расположен жилой дом.

1.16. Средства от продажи объектов муниципального жилищного фонда направляются в бюджет Ореховского сельского поселения.

1.17. Администрация в соответствии с законодательством Российской Федерации при подготовке и проведении аукциона осуществляет следующие функции:

а) обеспечивает в установленном порядке проведение оценки подлежащего продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяет начальную цену продаваемого на аукционе имущества (далее именуется - начальная цена продажи), а также величину повышения начальной цены ("шаг аукциона");

б) определяет размер, срок и условия внесения задатка физическими и юридическими лицами, намеревающимися принять участие в аукционе (далее именуются - претенденты), а также иные условия договора о задатке;

в) заключает с претендентами договоры о задатке;

г) определяет место, даты начала и окончания приема заявок, место и срок подведения итогов аукциона;

д) организует подготовку и размещение извещение о проведении аукциона в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет") в соответствии с требованиями, установленными настоящим Положением;

е) принимает от претендентов заявки на участие в аукционе (далее именуются - заявки) и прилагаемые к ним документы по составленной ими описи;

ж) проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, содержащемуся в извещении о проведении аукциона;

з) ведет учет заявок по мере их поступления в журнале приема заявок;

и) принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе и уведомляет претендентов о принятом решении;

к) назначает из числа своих работников уполномоченного представителя, аукционную комиссию, а также нанимает аукциониста или назначает его из числа своих работников;

л) определяет победителя аукциона и оформляет протокол об итогах аукциона;

м) уведомляет победителя аукциона о его победе на аукционе;

н) производит расчеты с претендентами, участниками и победителем аукциона;

о) организует подготовку и размещение информационного сообщения об итогах аукциона в сети "Интернет" в соответствии с требованиями, установленными настоящим Положением;

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

1.19. Для проведения аукциона по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда создается комиссия по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда Ореховского сельского поселения (далее – Комиссия). Состав и положение о комиссии утверждается постановлением Администрации.

2. Условия участия в аукционе

2.1. Для участия в аукционе претендент представляет в Администрацию (лично или через своего полномочного представителя) в установленный срок заявку по форме, указанной в извещении о проведении аукциона, и иные документы в соответствии с перечнем, содержащимся в извещении о проведении аукциона. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у продавца, другой - у претендента.

2.2. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы:

2.2.1. юридические лица:

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;

полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки, выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регист-

рации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона.

2.2.2. физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность.

2.3. 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.

2.4. Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны быть прошиты, пронумерованы, скреплены печатью претендента (при наличии печати) (для юридического лица) и подписаны претендентом или его представителем.

2.5. К данным документам (в том числе к каждому тому) также прилагается их описание.

2.6. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в соответствии с договором о задатке на счет, указанный в извещении о проведении аукциона

3. Порядок подготовки аукциона по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда на аукционе

3.1. Извещение о проведении аукциона размещается Администрацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и на сайте Ореховского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения.

3.2. Извещение о проведении аукциона по продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда, должно содержать следующие сведения:

1) наименование органа местного самоуправления, принявшего решение об условиях продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда, реквизиты указанного решения;

2) предмет аукциона, характеристика выставленного на продажу жилого помещения муниципального жилищного фонда;

3) о существующих обременениях продаваемого имущества

4) начальная цена продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда;

5) форма торгов по продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда;

б) форма подачи предложений о цене выставленного на продажу жилого помещения муниципального жилищного фонда;

7) форма заявки на участие в аукционе и исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов, требования к их оформлению;

8) размер задатка, срок и порядок его внесения, назначение платежа, реквизиты счета, порядок возвращения задатка, а также указание на то, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме;

9) порядок, место, даты начала и окончания приема заявок, время и место проведения аукциона;

10) место и срок подведения итогов продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда;

11) порядок определения победителей аукциона;

12) срок заключения договора купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда;

13) проект договора купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда.

3.3. Прием заявок начинается с даты, объявленной в извещении о проведении аукциона, осуществляется в течение не менее 25 календарных дней и заканчивается не позднее чем за 3 рабочих дня до даты рассмотрения продавцом заявок и документов претендентов.

3.4. Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется Администрацией в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре заявки делается отметка о принятии заявки с указанием ее номера, даты и времени принятия Администрацией.

3.5. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в извещении о проведении аукциона, вместе с описью, на которой делается отметка об отказе в принятии документов, возвращаются претендентам или их уполномоченным представителям под расписку.

3.6. Администрация принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержания представленных ими документов до момента их рассмотрения.

3.7. Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

3.8. Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок. Аукцион проводится не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона.

3.9. Претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении аукциона, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в извещении о проведении аукциона.

3.10. До признания претендента участником аукциона он имеет право посредством уведомления в письменной форме отозвать зарегистрированную заявку. В случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее чем пять дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона

3.11. Решения продавца о признании претендентов участниками аукциона оформляется протоколом и размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и на сайте Ореховского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течении одного рабочего дня со дня его подписания.

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.

3.12. При наличии оснований для признания аукциона несостоявшимся продавец принимает соответствующее решение, которое оформляется протоколом.

3.13. В день определения участников аукциона, указанный в извещении о проведении аукциона, продавец рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета. По результатам рассмотрения документов продавец принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе.

3.14. Претенденты, признанные участниками аукциона, и претенденты, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения про-

токолом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Информация об отказе в допуске к участию в аукционе размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и на сайте Ореховского сельского поселения в сети "Интернет" в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия указанного решения.

3.15. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся.

В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

4. Порядок проведения аукциона и оформление его результатов

4.1. Аукцион проводится в следующем порядке:

а) аукцион должен быть проведен не позднее 3-го рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона;

б) аукцион ведет аукционист в присутствии уполномоченного представителя продавца, который обеспечивает порядок при проведении торгов, и членов аукционной комиссии;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки участника аукциона (далее именуются - карточки);

г) аукцион начинается с объявления уполномоченным представителем продавца об открытии аукциона;

д) после открытия аукциона аукционистом оглашаются наименование имущества, основные его характеристики, начальная цена продажи и "шаг аукциона".

"Шаг аукциона" устанавливается продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 5 процентов начальной цены продажи, и не изменяется в течение всего аукциона;

е) после оглашения аукционистом начальной цены продажи участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек;

ж) 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;

з) 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 3 раза. Если до третьего повторения заявленной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку и не заявил последующую цену, аукцион завершается;

и) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда, называет его продажную цену и номер карточки победителя аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная им цена были названы аукционистом последними;

к) цена жилого помещения муниципального жилищного фонда, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона, составляемый в 2 экземплярах.

л) если после троекратного объявления начальной цены продажи ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион признается несостоявшимся.

4.2. Выигравшим аукцион признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

4.3. Протокол об итогах аукциона является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества. Протокол об итогах аукциона в день проведения аукциона подписывает лицо, выигравшее аукцион, и уполномоченный представитель Администрации.

Если при проведении аукциона продавцом проводились фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемка, то об этом делается отметка в протоколе. В этом случае материалы фотографирования, аудио- и (или) видеозаписи, киносъемки прилагаются в течение суток к протоколу (экземпляру продавца) в соответствии с актом, подписываемым лицом, осуществлявшим фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемку, аукционистом и уполномоченным представителем продавца;

4.4. Суммы задатков возвращаются:

участникам аукциона, за исключением его победителя, - в течение пяти календарных дней со дня подведения итогов аукциона;

претендентам, не допущенным к участию в аукционе, - в течение пяти календарных дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона.

При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества задаток ему не возвращается и он утрачивает право на заключение указанного договора.

4.5. Информационное сообщение об итогах сделки размещается на официальном сайте торгов в сети "Интернет", а также не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона, размещается на сайте продавца в сети "Интернет".

4.6. По результатам сделки продавец и победитель аукциона (покупатель) в течение 5 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона заключа-

ют в соответствии с законодательством Российской Федерации договор купли-продажи имущества.

4.7. В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, либо если в аукционе участвовал только один участник, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным настоящим Положением, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, с единственным, принявшим участие в аукционе лицом организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и извещении, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

С лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе участником, договор купли-продажи жилого помещения заключается в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о признании аукциона несостоявшимся.

4.8. Оплата приобретаемого на аукционе имущества производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в извещении о проведении аукциона в срок не позднее 15 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи жилого помещения. Внесенный победителем продажи задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества.

4.9. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества он утрачивает право на заключение указанного договора и задаток ему не возвращается. Результаты аукциона аннулируются продавцом.

4.10. Ответственность покупателя в случае его отказа или уклонения от оплаты имущества в установленные сроки предусматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации в договоре купли-продажи.

4.11. Организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок; отказа лица, подавшего единственную заявку, а также участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене жилого помещения, от заключения договора купли-продажи. О проведении повторного аукциона издается соответствующее постановление Администрации. При этом могут быть изменены условия проведения аукциона и начальная цена жилого помещения.
