РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОКРУЖНОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«СОВЕТСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Р Е Ш Е Н И Е**

от «28» апреля 2021 года № 60

Об утверждении Положения «Об отчуждении (продаже)

муниципального жилого помещения, признанного

непригодным для проживания граждан»

Заслушав и обсудив информацию администрации Советского городского округа, руководствуясь 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», Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», Уставом муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области, Решением окружного Совета депутатов Советского городского округа от 18.12.2019 № 376 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области», окружной Совет депутатов

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить [Положение](#P37) «Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан» (приложение).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Вестник».

3. Решение вступает в силу после его опубликования в газете «Вестник».

**Глава Советского городского округа Г.Ф. Соколовский**

 Приложение к Решению

 окружного Совета депутатов

 от «28» апреля 2021 г. № 60

ПОЛОЖЕНИЕ

«Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения,

признанного непригодным для проживания граждан»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан» (далее - Положение) устанавливает порядок организации и проведения торгов на право заключения договора купли-продажи муниципального жилого помещения (части помещения), признанного непригодным для проживания граждан, а также порядок и условия определения экономической целесообразности проведения его реконструкции или капитального ремонта в целях приведения объекта жилищных прав в соответствие с требованиями, установленными в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования «Советский городской округ», свободные от прав третьих лиц и признанные в установленном порядке непригодными для проживания.

Действие настоящего Положения не распространяется на муниципальные жилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу.

1.3. Положение разработано в целях эффективного использования и распоряжения муниципальными жилыми помещениями, признанными непригодными для проживания граждан в установленном в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, порядке с учетом экономической целесообразности финансовых затрат, требуемых на их реконструкцию или капитальный ремонт.

1.4. Оценка соответствия муниципального жилого помещения требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, осуществляется межведомственной комиссией при администрации Советского городского округа для оценки жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Советский городской округ».

2. Порядок и условия отбора объектов,

подлежащих реализации с торгов

2.1. Отбор муниципальных жилых помещений (далее - Объекты), подлежащих реализации с торгов, осуществляется управлением муниципального имущества администрации Советского городского округа (далее - Управление) по результатам проводимых им мероприятий по проверке экономической целесообразности проведения реконструкции либо капитального ремонта Объектов в целях их приведения в соответствие с требованиями, установленными в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

2.2. Проверка экономической целесообразности проводится на основании технического заключения по результатам обследования Объектов, изготовленного специализированной организацией, привлеченной Управлением для указанных выше целей (далее - Заключение).

2.3. Заключение должно содержать вывод о непригодности Объекта для проживания граждан и отсутствии технической возможности для приведения его в соответствие с требованиями, установленными в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, путем осуществления его реконструкции или капитального ремонта либо о непригодности Объекта для проживания граждан и наличии технической возможности для его приведения в соответствие с требованиями, установленными в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, путем осуществления его реконструкции либо капитального ремонта с обязательным указанием в Заключении перечня видов работ.

2.4. В случае, если в Заключении содержится вывод о непригодности Объекта для проживания граждан и отсутствии технической возможности для приведения его в соответствие с требованиями, установленными в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, путем осуществления его реконструкции или капитального ремонта, Управление, действуя от имени собственника Объекта, обращается в межведомственную комиссию при администрации Советского городского округа для оценки жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Советский городской округ» с заявлением о признании Объекта непригодным для проживания граждан.

В случае, если в Заключении содержится вывод о возможности приведения Объекта в соответствие с требованиями, установленными в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, путем осуществления в нем реконструкции либо капитального ремонта с указанием перечня видов работ, специализированной организацией готовится расчет потребности финансовых ресурсов на проведение реконструкции либо капитального ремонта в целях дальнейшей проверки экономической целесообразности проведения реконструкции либо капитального ремонта Объекта.

Расчет потребности финансовых ресурсов оформляется на бумажном носителе и является обязательным приложением к Заключению.

2.5. Проверка экономической целесообразности проведения реконструкции либо капитального ремонта Объекта осуществляется Управлением исходя из определенного в Заключении минимального или оптимального перечня мероприятий по реконструкции либо капитальному ремонту Объекта в целях приведения его в соответствие с требованиями, установленными в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.6. Экономическая целесообразность проведения реконструкции либо капитального ремонта Объекта определяется путем сравнения потребности финансовых ресурсов, необходимых на проведение его реконструкции или капитального ремонта, исходя из перечня видов работ, указанных в Заключении, с рыночной стоимостью Объекта, подлежащего реконструкции либо капитальному ремонту.

2.7. Расчет потребности финансовых ресурсов на проведение реконструкции либо капитального ремонта Объекта осуществляется исходя из предполагаемой (предельной) стоимости работ, связанных с проведением реконструкции либо капитального ремонта, определяемой на основании сметных нормативов.

2.8. Рыночная стоимость Объекта определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2.9. В случае, если доля финансовых затрат на проведение реконструкции либо капитального ремонта Объекта составляет более 2/3 от его рыночной стоимости, Управлением инициируется процедура признания данного Объекта непригодным для проживания граждан в связи с экономической нецелесообразностью проведения в нем реконструкции либо капитального ремонта.

2.10. Признание Объектов непригодными для проживания граждан осуществляется межведомственной комиссией при администрации Советского городского округа для оценки жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Советский городской округ» в порядке, установленном в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47.

2.11. В случае признания межведомственной комиссией при администрации Советского городского округа для оценки жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Советский городской округ» Объекта непригодным для проживания граждан администрацией Советского городского округа издается правовой акт о продаже жилого помещения с торгов.

3. Организация и проведение торгов

3.1. Организатором торгов выступает администрация Советского городского округа.

3.2. Решение о проведении торгов по продаже непригодных для проживания граждан Объектов оформляется правовым актом администрации Советского городского округа.

3.3. Основными принципами организации и проведения торгов являются равные условия для всех его участников, открытость, гласность и состязательность.

3.4. Торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений.

3.5. Победителем торгов признается физическое или юридическое лицо, предложившее в ходе торгов наиболее высокую цену за отчуждаемое имущество.

3.6. Условия и срок подачи заявок на участие в торгах, порядок осмотра отчуждаемого имущества, начальная цена и размер задатка определяются администрацией Советского городского округа в информационном извещении, которое размещается на официальном сайте администрации Советского городского округа в сети Интернет в разделе «Торги и аукционы», подразделе «Аукционы по продаже муниципального имущества» и опубликовывается в газете «Вестник».

3.7. При организации и проведении торгов администрация Советского городского округа:

а) принимает решение о проведении торгов, которое обязательно должно содержать сведения о начальной цене продажи, размер задатка, составляющий 20% от начальной цены продажи, шаг аукциона;

б) назначает место приема заявок на участие в торгах, даты, время начала и время окончания приема заявок на участие в торгах (далее - заявка), место, дату и время определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов;

в) организует подготовку и опубликование извещения о проведении торгов (или об отказе от их проведения);

г) осуществляет прием заявок от физических и юридических лиц (далее - Претенденты) и их регистрацию в журнале приема и регистрации заявок (с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени приема заявки), обеспечивает хранение зарегистрированных заявок, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки, содержания представленных ими документов до момента их оглашения при проведении торгов;

д) предоставляет Претендентам возможность ознакомления с предметом торгов и документацией, характеризующей предмет торгов и его правовой статус, а также с правилами проведения торгов;

е) заключает с Претендентами договоры о задатке;

ё) принимает решение о признании Претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах по основаниям, установленным настоящим Положением, и уведомляет Претендентов о принятом решении;

ж) определяет победителя торгов и оформляет протокол о результатах торгов;

з) готовит проект договора купли-продажи;

и) заключает по результатам торгов с победителем торгов договор купли-продажи;

к) осуществляет иные предусмотренные настоящим Положением функции.

3.8. Решение об отказе от проведения торгов может быть принято организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации.

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

3.10. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в газете «Вестник» не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и должно содержать:

а) местонахождение (адрес) отчуждаемого Объекта, его технические характеристики и начальную цену;

б) форму подачи предложений о цене отчуждаемого Объекта;

в) наименование организатора торгов, реквизиты принятого организатором торгов решения о проведении торгов;

г) адрес, место приема, даты и время начала и время окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов;

д) место, дату, время определения участников торгов;

е) место, дату, время проведения торгов и подведения итогов торгов, критерии определения победителей торгов;

ё) срок заключения договора купли-продажи с победителем торгов;

ж) условия оплаты приобретаемого жилого помещения.

3.11. Для проведения торгов организатор торгов назначает комиссию. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей состава комиссии. Решения комиссии принимаются большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

3.12. В случае принятия организатором торгов решения об отказе от проведения торгов извещение об отказе от проведения торгов размещается на официальном сайте администрации Советского городского округа в сети Интернет в разделе «Торги и аукционы», подразделе «Аукционы по продаже муниципального имущества» и опубликовывается в установленные законодательством сроки в газете "Вестник".

4. Условия участия в торгах

4.1. Для участия в торгах Претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, и документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых с пакетом документов остается у организатора торгов, другой - у Претендента.

Один Претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. Физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, представляет копию свидетельства о регистрации в качестве предпринимателя без образования юридического лица. В случае подачи заявки представителем Претендента предъявляется доверенность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами Претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован Претендент).

4.2. Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени приема документов. На каждом документе организатором торгов делается отметка о приеме заявки с указанием номера, даты и времени приема документов.

4.3. Заявка, поступившая по истечении срока приема заявок, вместе с документами в соответствии с описью, на которой делается отметка об отказе в приеме документов с указанием причины отказа, возвращается в день ее поступления Претенденту или его уполномоченному представителю под подпись в описи документов.

4.4. Претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) организатора торгов.

4.5. В день определения участников торгов, указанный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы Претендентов, устанавливает соответствие документов требованиям к документации участника торгов. По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании Претендентов участниками торгов или об отказе в допуске Претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) Претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) Претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) Претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

4.6. Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

а) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, или оформление указанных документов не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации;

б) заявка подана лицом, не уполномоченным Претендентом на осуществление таких действий.

4.7. Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании Претендентов участниками торгов.

4.8. Отказ в приеме от Претендента заявки на участие в торгах по основаниям, предусмотренным настоящим Порядком, лишает его права быть участником торгов и соответственно представлять предложение.

5. Порядок проведения торгов

5.1. Торги проводятся в месте, в день и час, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Аукцион с подачей предложений о цене имущества в открытой форме проводится в следующем порядке:

а) аукцион должен быть проведен не позднее даты, указанной в информационном сообщении о проведении аукциона;

б) аукцион ведет аукционист;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые участники поднимают после оглашения аукционистом начальной цены продажи и каждой последующей цены в случае, если они готовы купить имущество по этой цене;

г) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования имущества, основных его характеристик, начальной цены продажи и "шага аукциона". После объявления каждой цены аукционист называет номер карточки участника аукциона и указывает на этого участника. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с "шагом аукциона".

"Шаг аукциона" устанавливается в размере от 1 до 5 процентов начальной цены продажи и не изменяется в течение всего аукциона;

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить имущество по названной цене, аукционист повторяет эту цену три раза.

Если после троекратного объявления цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже имущества, называет его продажную цену и номер карточки победителя аукциона;

ж) цена имущества, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона, составляемый в 2 экземплярах.

Подписанный комиссией, продавцом и аукционистом протокол об итогах аукциона является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества;

з) если после троекратного объявления начальной цены продажи ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион признается несостоявшимся. О признании аукциона несостоявшимся продавец в тот же день составляет протокол, подписываемый также аукционистом.

6. Оформление результатов торгов

6.1. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается членами комиссии и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2 экземплярах, один из которых передается победителю, второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются:

а) регистрационный номер предмета торгов (номер лота);

б) местоположение (адрес) отчуждаемого Объекта;

в) сведения об участниках торгов и их предложениях о цене;

г) имя (наименование) победителя торгов;

д) состав комиссии.

6.2. Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи Объекта.

7. Признание торгов несостоявшимися

7.1. Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

а) в торгах участвовало менее 2 участников;

б) ни один из участников торгов в соответствии с решением комиссии не был признан победителем.

7.2. Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися в связи с тем, что заявка подана лишь одним Претендентом, вправе заключить договор купли-продажи жилого помещения с единственным участником торгов, о чем в итоговом протоколе делается соответствующая запись.