ПРОЕКТ

 Вносится Администрацией

муниципального образования

«Город Астрахань»

РЕШЕНИЕ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Об утверждении Положения

об организации продажи жилых

помещений муниципального

жилищного фонда муниципального

образования «Город Астрахань»

На основании Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования «Город Астрахань», в соответствии с Решением комитета по нормотворчеству, законности и правопорядку от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ Городская Дума

 РЕШИЛА:

1. Утвердить прилагаемое Положение об организации продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Астрахань».

2. Опубликовать настоящее Решение в официальном периодическом издании нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования «Город Астрахань» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования «Город Астрахань» в сети «Интернет».

3.Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования А.В. Губанова

«Город Астрахань»

Утверждено

Решением Городской Думы

муниципального образования

«Город Астрахань»

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_2018 № \_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД АСТРАХАНЬ»**

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение определяет порядок организации продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Астрахань».

Действие настоящего Положения распространяется на случаи возмездного отчуждения (купли-продажи) из собственности муниципального образования «Город Астрахань» жилых помещений, которые в силу своего технического состояния и в соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации не могут быть предоставлены гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, по договорам социального найма в качестве благоустроенных жилых помещений (далее – жилые помещения).

2. Граждане и юридические лица имеют право приобрести в собственность жилые помещения муниципального жилищного фонда за плату, в порядке и на условиях, определяемых настоящим Положением.

3. По договорам купли-продажи могут быть реализованы жилые помещения, свободные от прав третьих лиц.

4. Продаже не подлежат жилые помещения муниципального жилищного фонда, отнесенные к специализированному жилищному фонду в соответствии с законодательством, а также расположенные в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

5. Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «Город Астрахань» осуществляется посредством проведения аукциона.

Аукцион является открытым по составу участников.

6. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

7. Начальная цена объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих продаже, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, при условии, что со дня составления отчета об оценке объекта оценки до дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» информационного сообщения о продаже прошло не более чем шесть месяцев.

8. Организация продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется администрацией муниципального образования «Город Астрахань» (далее – администрация) в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Положением.

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

10. При продаже жилых помещений муниципальной собственности муниципального образования «Город Астрахань» продавцом на аукционе выступает администрация.

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

а) обеспечивает в установленном порядке проведение оценки подлежащего продаже на аукционе жилого помещения (далее - 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 - 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 публикацию информационного сообщения о проведении аукциона, а также размещение информации о проведении аукциона в сети Интернет в соответствии с требованиями, установленными федеральным законодательством;

е) принимает от претендентов заявки на участие в аукционе (далее - 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, опубликованному в информационном сообщении 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 по основаниям, установленным настоящим Положением, и уведомляет претендентов о принятом решении;

к) назначает из числа своих работников уполномоченного представителя, 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 публикацию информационного сообщения об итогах аукциона, а также его размещение в сети Интернет в соответствии с требованиями, установленными федеральным законодательством и настоящим Положением;

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

12. Для подготовки и проведения аукциона по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Астрахань» создается постоянно действующая комиссия, состав и положение о которой утверждаются правовым актом администрации.

13. Информационное сообщение о продаже жилых помещений, об итогах их продажи размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на сайте продавца муниципального имущества в сети "Интернет".

14. Информационное сообщение о продаже жилых помещений подлежит размещению на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества.

15. Информационное сообщение о продаже жилых помещений должно содержать следующие сведения:

а) наименование органа местного самоуправления, принявшего решение об условиях продажи жилого помещения, реквизиты указанного решения;

б) наименование такого жилого помещения и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика жилого помещения);

в) способ продажи жилого помещения;

г) начальная цена продажи жилого помещения;

д) форма подачи предложений о цене жилого помещения;

е) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;

ж) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счетов;

з) порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок;

и) исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

к) срок заключения договора купли-продажи жилого помещения;

л) порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи жилого помещения;

м) ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в продаже жилого помещения;

н) порядок определения победителей аукциона;

о) место и срок подведения итогов продажи жилого помещения;

п) сведения обо всех предыдущих торгах по продаже жилого помещения в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже жилого помещения.

Глава 2. РЕШЕНИЕ ОБ УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ

ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД АСТРАХАНЬ»

16. Вопрос о целесообразности, возможности и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Астрахань» рассматривается предварительно на заседании комиссии с оформлением протокола**.**

17. Решение об условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Астрахань» принимается администрацией в виде распоряжения.

18. В решении об условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Астрахань» должны содержаться следующие сведения:

- наименование такого жилого помещения и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика жилого помещения);

- способ продажи;

- начальная цена имущества;

- иные необходимые для продажи жилого помещения сведения.

19. Решение об условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда размещается в открытом доступе на официальном сайте в сети "Интернет" в течение десяти дней со дня принятия этого решения.

Глава 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫЕ ПОКУПАТЕЛЯМИ

20. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы:

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;

физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов.

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.

При предоставлении документов для участия в аукционе заявитель вправе предоставить либо нотариально заверенные копии требуемых документов либо их копии одновременно с представлением оригиналов данных документов.

Лицо, осуществляющее прием документов, принимает нотариально заверенные копии документов либо осуществляет сверку представленных оригиналов документов и их копий, о чем ставит соответствующую отметку на копиях документов.

21. 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.

К данным документам (в том числе к каждому тому) также прилагается их опись. Заявка и такая опись составляются в двух экземплярах, один из которых остается у продавца, другой - у претендента.

Соблюдение претендентом указанных требований означает, что заявка и документы, представляемые одновременно с заявкой, поданы от имени претендента. При этом ненадлежащее исполнение претендентом требования о том, что все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, или отдельные тома документов должны быть пронумерованы, не является основанием для отказа претенденту в участии в продаже.

Не допускается устанавливать иные требования к документам, представляемым одновременно с заявкой, за исключением требований, предусмотренных настоящим Положением, а также требовать представления иных документов.

В случае проведения продажи в электронной форме заявка и иные представленные одновременно с ней документы подаются в форме электронных документов.

Глава 4. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В АУКЦИОНЕ

22. Для участия в аукционе претендент представляет в администрацию (лично или через своего полномочного представителя) в установленный срок заявку по установленной форме, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе имущества и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в информационном сообщении о проведении аукциона. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у продавца, другой - у заявителя.

23. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере 20% от начальной цены продажи на счет, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона, на основании договора о задатке.

Информационное сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что данное сообщение является публичной офертой для заключения соглашения о задатке в соответствии со статьями 380, 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.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет продавца, является выписка со счета продавца.

24. Прием заявок начинается с даты, объявленной в информационном сообщении о проведении аукциона.

Продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней.

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.

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

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

27. Продавец принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, в том числе предложений о цене имущества, поданных претендентами при подаче заявок, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержания представленных ими документов до момента их рассмотрения.

Глава 5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА И

ОФОРМЛЕНИЕ ЕГО РЕЗУЛЬТАТОВ

28. Решения продавца о признании претендентов участниками аукциона оформляется протоколом.

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 продавец принимает соответствующее решение, которое оформляется протоколом.

29. В день определения участников аукциона, указанный в информационном сообщении 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.

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

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

- представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, 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 информационном сообщении;

Перечень оснований отказа претенденту в участии в аукционе является исчерпывающим.

31. 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 протоколом 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, определенном Правительством Российской Федерации, и на сайте продавца муниципального имущества в сети "Интернет" в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия указанного решения.

32. Претендент приобретает статус участника аукциона с момента оформления продавцом протокола о признании претендентов участниками аукциона.

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

а) аукцион проводится не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона;

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

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

Протокол об итогах аукциона, подписанный аукционистом и уполномоченным представителем продавца, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи жилого помещения.

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;

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

В случае признания аукциона несостоявшимся продавец в тот же день составляет соответствующий протокол, подписываемый им (его уполномоченным представителем), а также аукционистом.

34. Уведомление о признании участника аукциона победителем выдается победителю или его полномочному представителю под расписку в день подведения итогов аукциона.

35. Лицам, перечислившим задаток для участия в аукционе, денежные средства возвращаются в следующем порядке:

а) участникам аукциона, за исключением его победителя, - в течение 5 календарных дней со дня подведения итогов аукциона;

б) претендентам, не допущенным к участию в аукционе, - в течение 5 календарных дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона.

36. Задаток победителя аукциона в счет оплаты приобретаемого жилого помещения подлежит перечислению в установленном порядке в местный бюджет в течение 5 календарных дней со дня, установленного для заключения договора купли-продажи имущества.

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

38. Информационное сообщение об итогах аукциона публикуется в официальном печатном издании и размещается на официальных сайтах в сети Интернет в соответствии с требованиями, установленными федеральным законодательством, а также не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона, размещается на сайте продавца в сети Интернет.

39. По результатам аукциона продавец и победитель аукциона (покупатель) в течение 5 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона заключают в соответствии с законодательством Российской Федерации договор купли-продажи жилых помещений.

40. Оплата приобретаемого на аукционе жилого помещения производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона, но не позднее 30 днейсо дня заключения договора купли-продажи, в размере и сроки,указанные в договоре купли-продажи. Внесенный победителем продажи задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого жилого помещения.

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.

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

Представление документов для государственной регистрации перехода права собственности на объект муниципального жилищного фонда осуществляется после полной оплаты цены договора купли-продажи.

41. Аукцион признается несостоявшимся в случае, если:

- не подано ни одной заявки;

- подана 1 заявка на участие в аукционе;

- победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи.

42. В случае признания торгов несостоявшимися ввиду подачи одной заявки либо допуска к участию в аукционе одного претендента, организатор торгов обязан заключить договор купли-продажи с указанным лицом.