

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ВЫРИЦКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

От 05 сентября 2022 г.

№ 231

Об утверждении Положения «Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан»

В соответствии с 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», руководствуясь уставом МО, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования», утвержденное решением совета депутатов МО от 07.08.2008 №224,

**совет депутатов МО Вырицкое городское поселение  
РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение «Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан, на территории муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» согласно Приложению №1.

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию, размещению на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и вступает в силу после официального опубликования.

Глава муниципального образования



В.С. Котвицкая

## **Положение**

### **«Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан, на территории муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»**

#### **1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение «Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан на территории муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» (далее – Положение) устанавливает порядок организации и проведения торгов на право заключения договора купли-продажи муниципального жилого помещения (части жилого помещения, доли в праве общей собственности жилого 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47, осуществляется межведомственной комиссией для оценки жилых помещений при администрации муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – администрация).

## **2. Порядок и условия отбора объектов, подлежащих реализации с торгов**

2.1. Отбор муниципальных жилых помещений (далее – Объекты), подлежащих реализации с торгов, осуществляется администрацией по результатам проводимых 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47.

2.2. Проверка экономической целесообразности проводится на основании технического заключения по результатам обследования Объектов, изготовленное специализированной организацией (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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, путем осуществления его реконструкции или капитального ремонта, администрация от имени собственника Объекта, обращается в межведомственную комиссию для оценки жилых помещений при администрации 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, путем осуществления в нем реконструкции либо капитального ремонта с указанием перечня видов работ, администрацией 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 администрацией 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

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, администрацией 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 по оценке жилых помещений при администрации в порядке, установленном в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

2.11. В случае признания межведомственной комиссией по оценке жилых помещений при администрации Объекта непригодным для проживания граждан, администрацией издается постановление о продаже жилого помещения с торгов.

При продаже, принадлежащей муниципальному образованию доли в праве общей собственности на жилое помещение, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право ее приобретения на основании п. 1 ст. 250 Гражданского кодекса РФ.

### **3. Организация и проведение торгов**

3.1. Организатором торгов выступает администрация.

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

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

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

3.5. Условия и срок подачи заявок на участие в торгах, порядок осмотра отчуждаемого имущества, начальная цена и размер задатка определяются администрацией и размещаются на официальном сайте администрации.

3.6. При организации и проведении торгов администрация:

- а) принимает решение о проведении торгов;
- 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.

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

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

3.9. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано 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.

3.10. 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.

3.11. В случае принятия организатором торгов решения об отказе от проведения торгов извещение об отказе от проведения торгов публикуется в установленные законодательством сроки в газете.

#### **4. Условия участия в торгах**

4.1. Для участия в торгах Претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленном 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. При проведении торгов, закрытых по форме подачи предложений о цене отчуждаемого имущества, предложение представляется непосредственно в день проведения торгов до начала рассмотрения комиссией предложений. Предложение должно содержать дату и подпись Претендента и представляться на рассмотрение комиссии в запечатанном конверте.

4.9. 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. Торги являются закрытыми по форме подачи предложений о цене отчуждаемых жилых помещений, проводятся в следующем порядке:

а) комиссия, сформированная организатором торгов, принимает предложения от участников торгов в запечатанных конвертах;

б) перед вскрытием запечатанных конвертов с предложениями в установленные в извещении о проведении торгов день и час комиссия проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе о результатах торгов;

в) при вскрытии конвертов и оглашении предложений помимо участника торгов, предложение которого рассматривается, могут присутствовать остальные участники торгов или их представители, имеющие доверенность, а также с разрешения организатора торгов представители средств массовой информации;

г) предложения должны быть изложены на русском языке и подписаны участником торгов (его представителем);

д) победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за отчуждаемое имущество;

е) при равенстве предложений о цене победителем признается тот участник торгов, чья заявка была подана раньше;

ё) организатор торгов объявляет о принятом решении в месте и в день проведения торгов.

## **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, закрытых по форме подачи предложений, 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.