****

**Белгородская область Российской Федерации**

**Муниципальный совет Белгородского района**

**сорок шестое заседание совета**

**решение**

«29» апреля 2022 года № 520

**Об утверждении Положения «Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан, на территории муниципального района «Белгородский район» Белгородской области»**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ   
«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ   
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901713615), [постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 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»,](http://docs.cntd.ru/document/901966282) Уставом муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, утвержденным решением Муниципального совета Белгородского района от 29 мая 2014 г. № 90 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом муниципального района «Белгородский район» Белгородской области»,

**Муниципальный совет Белгородского района** **решил:**

1. Утвердить Положение «Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан,  
на территории муниципального района «Белгородский район» Белгородской области» (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Знамя» и разместить  
на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области [www.belrn.ru](http://www.belrn.ru).

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить  
на постоянную комиссию Муниципального совета Белгородского района  
по экономическому развитию, управлению муниципальной собственностью  
и землепользованию (Рябыкин Р.А.).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Председатель Муниципального**  **совета Белгородского района** |  | **С.И. Тишин** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **УТВЕРЖДЕНО**  **решением Муниципального совета Белгородского района**  **от «29» апреля 2022 г. № 520** |

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан, на территории муниципального района «Белгородский район» Белгородской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение «Об отчуждении (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан,  
на территории муниципального района «Белгородский район» Белгородской области» (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](http://docs.cntd.ru/document/901966282), садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном [постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282) «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» (далее – Положение, утвержденное постановлением   
Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47).

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального района «Белгородский район» Белгородской 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 порядке установленном в Положении, утвержденном [постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282), с учетом экономической целесообразности финансовых затрат, требуемых на реконструкцию или капитальный ремонт муниципальных жилых помещений, признанных непригодными для проживания граждан.

1.4. Оценка соответствия муниципального жилого помещения требованиям, установленным в Положении, утвержденном [постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282), осуществляется межведомственной комиссией Белгородского района о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания  
и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу   
или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом (далее – Межведомственная комиссия Белгородского района).

**2. Порядок и условия отбора муниципальных жилых помещений, подлежащих реализации с торгов**

2.1. Отбор муниципальных жилых помещений (далее - Объекты), подлежащих реализации с торгов, осуществляется комитетом имущественных и земельных отношений администрации Белгородского района (далее - Комитет) 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, утвержденном [постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г.  
№ 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282).

2.2. Проверка экономической целесообразности проводится  
на основании технического заключения по результатам обследования Объектов, изготовленного специализированной организацией, привлеченной Комитетом 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, утвержденном [постановлением Правительства РФ   
от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282), 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, утвержденном [постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282), 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, утвержденном [постановлением Правительства РФ   
от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282), путем осуществления его реконструкции   
или капитального ремонта, Комитет от имени собственника Объекта, обращается в Межведомственную комиссию Белгородского района  
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, утвержденном [постановлением Правительства РФ   
от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282), путем осуществления в нем реконструкции либо капитального ремонта с указанием перечня видов работ, МБУ «Отдел капитального строительства муниципального района «Белгородский район» Белгородской области» 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 документом для дальнейшей проверки экономической целесообразности проведения реконструкции либо капитального ремонта Объекта.

2.5. Проверка экономической целесообразности проведения реконструкции либо капитального ремонта Объекта осуществляется Комитетом 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, утвержденном [постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282).

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 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901713615).

2.9. В случае, если доля финансовых затрат на проведение реконструкции либо капитального ремонта Объекта составляет более 2/3 от его рыночной стоимости, Комитетом 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 Белгородского района  
в порядке, установленном в Положении, утвержденном [постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47](http://docs.cntd.ru/document/901966282).

2.11. В случае признания Межведомственной комиссией Белгородского района Объекта непригодным для проживания граждан администрацией Белгородского района издается постановление о продаже жилого помещения  
с торгов.

**3. Организация и проведение торгов**

3.1. Организация и проведение торгов по отчуждению (продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным  
для проживания граждан, осуществляется в соответствии со статьей 18 [Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/) и постановлением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2002 г. № 585   
«Об утверждении Положения об организации продажи государственного   
или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе».

3.2. Организатором торгов выступает Комитет.

3.3. Решение о проведении торгов по продаже непригодных  
для проживания граждан Объектов оформляется распоряжением Комитета.

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

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

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

3.7. Условия и срок подачи заявок на участие в торгах, порядок осмотра отчуждаемого имущества, начальная цена и размер задатка определяются Комитетом и размещаются на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области [www.belrn.ru](http://www.belrn.ru) в разделе «Торги Белгородского района», подразделе «Имущественные торги».

3.8. При организации и проведении торгов Комитет:

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.

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

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

3.11. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано  
в газете «Знамя» 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.

3.12. Для проведения торгов организатор торгов назначает комиссию. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствует  
не менее 2/3 состава комиссии. Решения комиссии принимаются большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии.  
При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

3.13. В случае принятия организатором торгов решения об отказе  
от проведения торгов извещение об отказе от проведения торгов опубликовывается в установленные законодательством сроки в газете «Знамя».

**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 двух экземплярах, один из которых с пакетом документов остается у организатора торгов, другой - у Претендента.

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

4.3. 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.

4.4. 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).

4.5. 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.

4.6. 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.

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

4.8. 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.

4.9. 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.

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

4.11. 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.

4.12. 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.

5.2. 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 двух экземплярах,  
один из которых передается победителю, второй остается у организатора торгов.

6.2. 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.

6.3. 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 двух 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.

**8. Оформление сделки купли-продажи муниципального жилого помещения**

8.1. В течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона   
с победителем аукциона заключается договор купли-продажи.

8.2. Передача муниципального жилого помещения и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

8.3. Обязательными условиями договора купли-продажи муниципального жилого помещения являются:

а) сведения о сторонах договора; наименование муниципального имущества; место его нахождения; состав и цена муниципального имущества; порядок и срок передачи муниципального имущества в собственность покупателя; форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия,   
в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;

б) порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

в) сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;

г) иные условия, установленные сторонами такого договора   
по взаимному соглашению.

8.4. Право собственности на недвижимое имущество переходит  
к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основанием государственной регистрации такого имущества является договор купли-продажи недвижимого имущества, а также передаточный акт или акт приема-передачи имущества. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на покупателя.