

Российская Федерация
Городской Совет депутатов Калининграда
(шестого созыва)

РЕШЕНИЕ

от «___» _____ 2017 г.
г. Калининград

№ _____

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

Заслушав и обсудив информацию заместителя главы администрации, председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» Зуева А.И., председателя комиссии по бюджету и муниципальной собственности – заместителя председателя городского Совета депутатов Калининграда Быкова О.А., руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа «Город Калининград», городской Совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение об отчуждении (или продаже) муниципального жилого помещения, признанного непригодным для проживания граждан (приложение).
2. Опубликовать решение в газете «Гражданин», разместить на официальном сайте городского Совета депутатов Калининграда и направить в Правительство Калининградской области для включения в региональный регистр муниципальных нормативных правовых актов в соответствии с действующим законодательством.
3. Контроль за исполнением решения возложить на комиссию по бюджету и муниципальной собственности (О.А. Быков).

Глава городского округа

А.Г. Ярошук

Председатель городского Совета
депутатов Калининграда

А.М. Кропоткин

Приложение
к решению городского Совета
депутатов города Калининграда
от « ___ » _____ 2017 г. № _____

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, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования «Городской округ «Город Калининград», 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 подлежащими 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, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, порядке с учётом 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, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от

28.01.2006 № 47, осуществляется межведомственной комиссией для оценки жилых помещений при администрации городского округа «Город Калининград».

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

2.1. Отбор муниципальных жилых помещений (далее – Объекты), подлежащих реализации с торгов, осуществляется комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (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 о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

2.2. Проверка экономической целесообразности проводится на основании технического заключения по результатам обследования Объектов, изготовленного муниципальным казённым учреждением «Капитальный ремонт многоквартирных домов» (далее – МКУ «КР МКД») либо иной специализированной организацией, привлечённой 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 о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, путём 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, путём 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, путём осуществления его реконструкции или капитального ремонта, Комитет, действуя от имени собственника Объекта, обращается в

межведомственную комиссию для оценки жилых помещений при администрации городского округа «Город Калининград» 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, путём осуществления в нём реконструкции либо капитального ремонта с указанием перечня видов работ, МКУ «КР МКД» готовится расчёт потребности финансовых ресурсов на проведение реконструкции либо капитального ремонта в целях дальнейшей проверки экономической целесообразности проведения реконструкции либо капитального ремонта Объекта.

Расчёт 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 Комитетом исходя из определённого 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 путём 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. Расчёт 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, Комитетом инициируется процедура признания данного Объекта непригодным для проживания граждан в связи с экономической нецелесообразностью проведения в нём реконструкции либо капитального ремонта.

2.10. Признание Объектов непригодными для проживания граждан осуществляется межведомственной комиссией по оценке жилых помещений при администрации городского округа «Город Калининград» в порядке, установленном в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

2.11. В случае признания межведомственной комиссией по оценке жилых помещений при администрации городского округа «Город Калининград» Объекта непригодным для проживания граждан администрацией городского округа «Город Калининград» издаётся постановление о продаже жилого помещения с торгов.

3. Организация и проведение торгов

3.1. Организатором торгов выступает Комитет.

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

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 закрытого 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 Комитетом и размещаются на официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград» в сети Интернет в разделе «Торги и котировки», подразделе «Продажа муниципальных жилых помещений, признанных непригодными для проживания, расположенных на территории городского округа «Город Калининград».

3.7. При организации и проведении торгов Комитет:

а) принимает решение о проведении торгов в форме распоряжения;
б) назначает место приёма заявок на участие в торгах, дату, время начала и окончания приёма 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 приём заявок от физических и юридических лиц (далее – Претенденты) и их регистрацию в журнале приёма и регистрации заявок (с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени приёма 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 Комитетом 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 «Гражданин» 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) полное наименование организатора торгов, реквизиты распоряжения о проведении торгов;

г) адрес, место приёма, дату, время начала и окончания приёма 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 Комитет издает распоряжение о создании комиссии по отчуждению (продаже) муниципальных жилых помещений, признанных непригодными для проживания граждан, осуществляющей свою деятельность в соответствии с утвержденным данным распоряжением порядком. Заседание комиссии считается правомочным, если на нём 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 Комитетом решения об отказе от проведения торгов извещение об отказе от проведения торгов публикуется им в установленные законодательством сроки в газете «Гражданин».

4. Условия участия в торгах

4.1. Для участия в торгах Претендент представляет в Комитет (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, оформленная в соответствии с действующим законодательством.

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 Комитетом в журнале приёма заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени приёма документов. На каждом документе Комитетом делается отметка о приёме заявки с указанием номера, даты и времени приёма документов.

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

4.4. Претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приёма 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 предложения о цене представляются Претендентами 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. Подача заявки на участие в торгах, оформленной не по форме, а также представление Претендентом неполного пакета документов, установленного п. 4.1 настоящего Порядка, являются основанием для отказа в приёме от Претендента заявки на участие в торгах, лишают 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.

Порядок проведения торгов:

а) комиссия, сформированная Комитетом, принимает от участников торгов предложения 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) комиссия объявляет о принятом решении в месте проведения торгов и в день их проведения.

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