

**АДМИНИСТРАЦИЯ
НОВОДЖЕРЕЛИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
БРЮХОВЕЦКОГО РАЙОНА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.06.2025

№ 53

ст-ца Новоджерелиевская

Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений, являющихся муниципальной собственностью Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», решением Совета Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района от 30 августа 2012 года № 195 «Об утверждении порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района», постановляю:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений, являющихся муниципальной собственностью Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района (приложение).

2. Главному специалисту администрации Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Г.Б. Вельян обеспечить размещение (опубликование) настоящего постановления на официальном сайте администрации Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в сетевом издании «ВЕСТНИК-ИНФО».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

4. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Новоджерелиевского
сельского поселения
Брюховецкого района



О.В. Ткаченко

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
Новоджерелиевского
сельского поселения
Брюховецкого района
от 27.06.2025 г. № 53

Положение

о порядке и условиях продажи жилых помещений, являющихся муниципальной собственностью Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия продажи жилых помещений, являющихся муниципальной собственностью Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района.

1.2. В соответствии с настоящим Положением могут быть проданы жилые помещения, перешедшие в собственность Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района в порядке наследования по закону, в том числе доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения (далее - жилые помещения).

2. Условия продажи жилых помещений

2.1. Решение собственника об условиях продажи жилых помещений устанавливается путем принятия постановления администрации Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района.

2.2. Продажа жилых помещений осуществляется с торгов в соответствии со статьями 447, 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.3. Начальная цена подлежащего продаже муниципального имущества 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 муниципального имущества прошло не более чем шесть месяцев.

2.4. Информационное сообщение о продаже жилых помещений и об итогах их продажи размещается на сайте продавца муниципального имущества в сети «Интернет», на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

2.5. Информационное сообщение о продаже жилых помещений подлежит размещению на официальном сайте в сети «Интернет», на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru не

менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в торгах по продаже указанного имущества.

2.6. Способы продажи жилых помещений:

продажа на аукционе.

2.7. В случае, если торги по продаже жилого помещения признаны не состоявшимися в силу отсутствия заявок от претендентов, продажа может быть осуществлена повторно на аукционе.

2.8. В случае, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное единственным участником аукциона, договор заключается с таким лицом по начальной цене продажи муниципального имущества. В случае отказа лица, признанного единственным участником аукциона, от заключения договора, аукцион признается несостоявшимся.

2.9. Денежные средства, полученные от продажи жилых помещений, в полном объеме поступают в бюджет Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района.

2.10. При продаже жилых помещений от имени Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района функции продавца и организатора торгов осуществляет администрация Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района (далее- Организатор торгов).

2.11. Торги по продаже жилых помещений проводит Комиссия по приватизации имущества Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района в соответствии со своими полномочиями.

2.12. Организатор торгов осуществляет следующие действия:

обеспечивает соблюдение требований нормативных правовых актов, регулирующих продажу имущества;

обеспечивает в установленном порядке проведение оценки подлежащего продаже имущества;

определяет начальную цену продажи имущества, цену первоначального предложения и цену отсека при проведении продажи имущества посредством публичного предложения, «шаг аукциона» и «шаг понижения», а также минимально допустимую цену;

утверждает форму заявки на участие в продаже имущества;

определяет даты начала и окончания регистрации заявок, дату и время проведения процедуры продажи имущества;

определяет размер, срок и условия внесения физическими и юридическими лицами задатка на участие в продаже имущества на аукционе, конкурсе, продаже имущества посредством публичного предложения (далее соответственно - претенденты, задаток), а также иные условия договора о задатке;

проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, содержащемуся в информационном сообщении о проведении продажи имущества;

организует подготовку информационного сообщения о проведении продажи имущества и об итогах продажи имущества;

производит расчеты с претендентами, участниками и победителем;

подготавливает договор купли-продажи с победителем;
обеспечивает передачу имущества победителю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него;
осуществляет иные функции, предусмотренные законом, настоящим Положением.

2.13. Информационное сообщение о продаже жилого помещения должно содержать следующие сведения:

наименование органа местного самоуправления, принявшего решение об условиях продажи жилого помещения, реквизиты указанного решения;
наименование организатора торгов;
порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок на участие в торгах по МСК времени;
дату определения участников торгов по МСК времени;
дату и время проведения торгов по МСК времени;
дату и место подведения итогов торгов по МСК времени;
наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества);
начальную цену продажи;
размер задатка для участия в продаже для аукциона;
способ приватизации и форму подачи предложений о цене имущества;
условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов, срок и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счета, назначение платежа, срок внесения задатка;
требования, предъявляемые к претенденту, ограничение участия отдельных категорий участников, перечень документов, предоставляемых участником в составе заявки, требования к оформлению предоставляемых участниками документов;
порядок ознакомления с имуществом и с иной информацией о торгах;
правила проведения продажи;
срок подписания договора по итогам продажи, порядок передачи имущества и оформление права собственности на него;
обязательное условие продажи, обременение правами третьих лиц.

2.14. Претенденты не допускаются к участию в торгах 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 о продаже муниципального имущества, либо оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

заявка на участие в торгах подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении, не подтверждено.

2.15. Перечень указанных в пункте 2.14 настоящего раздела оснований отказа претенденту в участии в торгах является исчерпывающим.

2.16. Претендент имеет право отозвать поданную заявку на участие в торгах до момента признания его участником торгов.

2.17. Претендентам, подавшим заявки, направляются уведомления о признании участниками продажи или об отказе в признании участниками продажи с указанием оснований отказа не позднее следующего рабочего дня после дня подписания протокола о признании претендентов участниками.

2.18. Для участия в торгах покупатели муниципального имущества предоставляют Организатору торгов заявку на участие в торгах, одновременно с которой прилагают:

1) 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;

2) физические лица представляют копии всех листов документа, удостоверяющего личность.

2.19. 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.

2.20. 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.

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

2.22. Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется Организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре

заявки Организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием ее номера, даты и времени принятия.

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

2.24. Организатор торгов принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержания представленных ими документов до момента их рассмотрения.

2.25. Информация о претендентах, не допущенных к участию в продаже, размещается на официальном сайте администрации Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района <https://новоджерелиевская.рф/>, на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, не позднее следующего рабочего дня после дня подписания протокола о признании претендентов участниками.

2.26. Извещение о проведении торгов является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 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.

2.27. Претендент имеет право заключить письменный договор о задатке с Организатором торгов в период с даты начала приема заявок на участие в торгах до даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.

2.28. Оплата задатка производится путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на реквизиты, указанные в извещении о торгах либо в договоре о задатке.

2.29. Оплата задатка производится Претендентом по каждому жилому помещению (лоту) отдельно.

2.30. Подготовка протокола об итогах продажи осуществляется не позднее одного дня с даты проведения торгов.

2.31. Направление уведомления о признании участника продажи победителем с приложением протокола об итогах продажи муниципального имущества, а также размещение соответствующей информации об итогах торгов осуществляется не позднее одного дня с даты подписания протокола об итогах продажи.

2.32. Размещение информационного сообщения об итогах продажи муниципального имущества осуществляется не позднее одного рабочего дня, следующего за днем подведения итогов торгов, на сайте продавца в сети «Интернет» <https://новоджерелиевская.рф/>, на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

2.33. Заключение договора купли-продажи муниципального имущества с победителем торгов осуществляется не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах торгов на сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

2.34. Размещение информации о результатах сделки по продаже муниципального имущества осуществляется на сайте продавца в сети Интернет <https://новоджерелиевская.рф/>, на сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru в течение десяти дней со дня совершения сделки.

2.35. Юридические и физические лица вправе ознакомиться с информацией о торгах, условиями договора купли-продажи жилого помещения непосредственно у Организатора торгов в сроки, установленные в информационном сообщении.

2.36. Покупатель производит оплату в размере и сроки, которые указаны в договоре купли-продажи имущества, но не позднее 30 рабочих дней со дня заключения такого договора. В платежном поручении, оформляющем оплату, должны быть указаны сведения о наименовании покупателя имущества, дате проведения торгов, дате заключения договора купли-продажи.

2.37. Государственная регистрация договора купли-продажи осуществляется после полной оплаты покупателем жилого помещения.

2.38. Право собственности на жилое помещение переходит к покупателю после государственной регистрации сделки по переходу права собственности в установленном законом порядке. Расходы по регистрации права собственности возлагаются на покупателя.

2.39. При неисполнении покупателем условий оплаты в установленный срок договор купли-продажи может быть расторгнут продавцом в одностороннем порядке.

2.40. Срок, в течение которого Организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов: не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в торгах.

2.41. Извещение об отказе от проведения торгов размещается на официальном сайте в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения торгов. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор торгов направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

2.42. Срок, в течении которого Организатор торгов вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении торгов: не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в торгах.

3. Продажа жилых помещений на аукционе

3.1. Аукцион является открытым по форме подачи предложений и по составу участников.

3.2. Для приобретения жилого помещения претендент представляет Организатору торгов (лично или через своего полномочного представителя) в установленный в информационном сообщении срок заявку по утвержденной Организатором торгов форме.

3.3. Прием заявок и прилагаемых к ним документов начинается с даты и времени, указанных в информационном сообщении о проведении продажи имущества, осуществляется в течение не менее 25 календарных дней и

заканчивается не позднее чем за 3 рабочих дня до дня определения продавцом участников.

3.4. Признание претендентов участниками торгов осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок.

3.5. Аукцион проводится не позднее 3 рабочих дней с даты признания претендентов участниками аукциона.

3.6. Для участия в торгах претендент вносит задаток в размере 20 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже жилого помещения.

3.7. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, является выписка с этого счета.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. Задаток победителя аукциона по продаже муниципального имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества и подлежит перечислению в установленном порядке в бюджет в течение 5 календарных дней со дня, установленного для заключения договора купли-продажи имущества.

3.11. Регистрация участников аукциона, порядок проведения аукциона, порядок определения победителей торгов:

Регистрация участников аукциона проводится в день и время, указанные в информационном сообщении о проведении торгов. Во время регистрации участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки участника аукциона (далее именуются — карточки). Аукцион начинается с объявления уполномоченным представителем продавца об открытии аукциона.

После открытия аукциона аукционистом оглашаются наименование имущества, основные его характеристики, начальная цена продажи и «шаг аукциона».

«Шаг аукциона» устанавливается Организатором торгов в фиксированной сумме, составляющей не более 5 процентов начальной цены продажи, и не изменяется в течение всего аукциона.

После оглашения аукционистом начальной цены продажи участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек.

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.

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;

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.

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

Протокол об итогах аукциона, подписанный аукционистом и членами комиссии по приватизации имущества Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи муниципального имущества.

3.12. Если при проведении аукциона продавцом проводится фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемка, то об этом делается отметка в протоколе.

3.13. Если после тоекратного объявления начальной цены продажи ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион признается несостоявшимся.

3.14. В случае признания аукциона несостоявшимся Организатор торгов в тот же день составляет соответствующий протокол, подписываемый членами комиссии по приватизации имущества Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, а также аукционистом.

3.15. Заключение договора купли-продажи муниципального имущества с победителем торгов осуществляется не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах торгов на сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

3.16. Договор купли-продажи жилых помещений заключается в письменной форме и регистрируется Организатором торгов в журнале регистрации договоров купли-продажи жилых помещений.

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

3.18. Оплата приобретаемого на аукционе имущества производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в информационном

сообщении о проведении аукциона. Внесенный победителем продажи задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества.

3.19. Задаток победителя аукциона подлежит перечислению в установленном порядке в местный бюджет в течение 5 календарных дней с даты, установленной для заключения договора купли-продажи муниципального имущества.

3.20. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи, оформленного в соответствии с действующим законодательством, являющегося неотъемлемой частью договора купли-продажи.

4. Продажа доли жилого помещения в праве общей собственности

4.1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

4.2. Продажа муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение осуществляется участникам долевой собственности на соответствующие жилое помещение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Организатор торгов уведомляет лиц, являющихся участниками долевой собственности на соответствующее жилое помещение домовладения, о предполагаемой продаже доли жилого помещения.

4.4. В уведомлении указываются величина рыночной стоимости, перечень документов, необходимых для принятия решения о продаже жилого помещения, срок принятия решения о покупке жилого помещения, дате начала приема заявлений.

4.5. Покупателем доли жилого помещения в праве общей долевой собственности на жилое помещение выступает лицо (участник долевой собственности), первым подавшее организатору торгов письменное заявление о намерении приобрести указанную долю по цене, за которую она продается.

4.6. В случае поступления от участника долевой собственности заявления, указанного в п.4.5 раздела 4 Настоящего Положения, организатор торгов в течении 3 рабочих дней со дня поступления указанного заявления, готовит постановление администрации Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района «О продаже доли в праве общей собственности участнику долевой собственности», оформляет проект договора купли-продажи указанного имущества.

4.7. Взаимоотношения сторон по продаже доли жилых помещений в общем долевом праве собственности регламентируются нормами действующего законодательства.

4.8. При непредставлении заявления о приобретении доли жилых помещений в общем долевом праве собственности в срок, указанный в уведомлении, данный факт расценивается как отказ от приобретения.

4.9. Договор купли-продажи жилых помещений заключается в письменной форме и регистрируется организатором торгов в журнале регистрации договоров купли-продажи жилых помещений.

4.10. Заключение договора купли-продажи жилого помещения с участником общей долевой собственности осуществляется не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах торгов на официальном сайте торгов.

4.11. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи, оформленного в соответствии с действующим законодательством, являющегося неотъемлемой частью договора купли-продажи.

4.12. В случае отсутствия заявок от лиц, являющихся участниками долевой собственности на соответствующие жилые помещения домовладения, о приобретении доли в срок, указанный в уведомлении, организатор торгов организует проведение открытого аукциона по продаже доли жилых помещений в общем долевом праве собственности в соответствии со статьями 447, 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном в разделе 3 настоящего Положения.

4.13. Вопросы, касающиеся проведения торгов, не нашедшие отражения в настоящем Положении, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

Глава Новоджерелиевского
сельского поселения
Брюховецкого района

О.В. Ткаченко