

Проект



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

№ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2026 г.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от \_\_\_\_\_

2026

г.

№ \_\_\_\_\_

#### **Об утверждении Положения о порядке продажи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Tobolska**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, решением Tobolskoy городской Думы от 24.04.2006 № 130 «О Положении о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью города Tobolska (третье чтение)», Уставом города Tobolska, руководствуясь статьями 40, 44, 50 Устава города Tobolska:

1. Утвердить Положение о порядке продажи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Tobolska.

2. Управлению документационного обеспечения и контроля Администрации города Tobolska, Управлению делами Администрации города Tobolska обеспечить опубликование настоящего постановления в официальном сетевом издании «Официальные документы города Tobolska» ([www.tobolskdoc.ru](http://www.tobolskdoc.ru)) и размещение на официальном сайте Администрации города Tobolska ([www.admtobolsk.ru](http://www.admtobolsk.ru)) и на официальном сайте муниципального образования город Tobolsk на портале органов государственной власти Тюменской области ([www.tobolsk.admtymen.ru](http://www.tobolsk.admtymen.ru)).

**Глава города**  
**П.А. Вагин**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту Постановления**  
**«Об утверждении Положения о порядке продажи жилых помещений,**  
**находящихся в муниципальной собственности города Тобольска»**

Проект постановления «Об утверждении Положения о порядке продажи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Тобольска» (далее – проект постановления) подготовлен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», решением Тобольской городской Думы от 24.04.2006 № 130 «О Положении о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью города Тобольска (третье чтение)», решением Тобольской городской Думы от 27.09.2005 № 91 «Об установлении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма», статьями 40, 44, 50 Устава города Тобольска.

Проект постановления подготовлен вне Плана нормотворческой деятельности Администрации города Тобольска на 2026 год.

Проект постановления устанавливает порядок продажи свободных от прав третьих лиц муниципальных жилых помещений, которые отвечают следующим условиям:

- принято решение о признании необходимости проведения в жилых помещениях ремонтно - восстановительных работ;
- жилые помещения не отвечают положениям ст.ст. 15, 50, 57 Жилищного кодекса Российской Федерации (не соответствуют установленным санитарным и техническим правилам и нормам, не могут быть предоставлены гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях);
- жилые помещения общей площадью 15 квадратных метров и менее, либо общей площадью более 15 квадратных метров, не имеющие санитарно-гигиенических помещений вспомогательного использования (туалет, санузел).

При этом, продаже не подлежат жилые помещения:

- расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки;
- расположенные в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, специализированному жилищному фонду.

Настоящим проектом предлагается осуществлять продажу жилых помещений путем проведения торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене продажи.

Начальная цена продажи жилого помещения устанавливается равной его рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Оплата по договору купли-продажи жилого помещения, заключенному по результатам торгов, осуществляется единовременно.

Уполномоченным лицом на проведение мероприятий по продаже жилых помещений в соответствии с возложенными полномочиями является Департамент имущественных отношений Администрации города Тобольска.

В представленном проекте постановления коррупциогенные факторы отсутствуют.

**Директор Департамента  
имущественных отношений  
А.А. Денисова**

**Положение о порядке  
продажи жилых помещений,  
находящихся в муниципальной собственности города Тобольска**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке продажи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Тобольска (далее - Порядок), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», решением Тобольской городской Думы от 24.04.2006 № 130 «О Положении о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью города Тобольска (третье чтение)», решением Тобольской городской Думы от 27.09.2005 № 91 «Об установлении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма», Уставом города Тобольска и устанавливает порядок продажи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Тобольска.

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат свободные от прав третьих лиц жилые помещения муниципального жилищного фонда города Тобольска, фактические характеристики которых соответствуют сведениям Единого государственного реестра недвижимости и в отношении которых принято решение о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ, отвечающие следующим условиям:

жилые помещения, предоставление которых не отвечает положениям статей 15, 50, 57 Жилищного кодекса Российской Федерации;

общей площадью 15 квадратных метров и менее, либо общей площадью более 15 квадратных метров, не имеющие санитарно-гигиенических помещений вспомогательного использования (туалет, санузел).

1.3. Предметом продажи не могут являться жилые помещения:

- расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

- расположенные в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования и к специализированному жилищному фонду.

1.4. Перечень жилых помещений, подлежащих продаже, формируется Департаментом имущественных отношений Администрации города Тобольска (далее - Департамент) в пределах объема бюджетных ассигнований на проведение оценки рыночной стоимости жилых помещений с целью продажи и утверждается приказом директора Департамента.

1.5. Продажа жилых помещений осуществляется путем проведения торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене продажи (далее - аукцион).

1.6. Функции продавца, организатора торгов по продаже жилых помещений осуществляет Департамент.

1.7. Участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующие на заключение договора и подавшие заявку на участие в аукционе.

1.8. Участники аукциона вносят задаток на участие в продаже жилого помещения на аукционе в размере 10% от начальной цены продажи жилого помещения.

1.9. Начальная цена продажи жилого помещения устанавливается равной его рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

1.10. Оплата по договору купли-продажи жилого помещения, заключенному по результатам торгов, осуществляется единовременно.

1.11. Для проведения аукциона по продаже жилых помещений создается аукционная комиссия (далее - Комиссия). Состав Комиссии утверждается приказом директора Департамента.

1.12. Решение о проведении аукциона по продаже жилых помещений принимается Департаментом в форме приказа директора Департамента на основании сформированного в соответствии с пунктом 1.4 Положения перечня жилых помещений, подлежащих продаже.

Решением о проведении аукциона по продаже жилых помещений утверждается извещение.

1.13. Извещение о проведении торгов (далее - извещение) должно содержать следующие сведения:

полное и сокращенное (при наличии) наименования юридического лица, адрес

юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;

адрес, место расположения, описание и технические характеристики жилого помещения и иные позволяющие его индивидуализировать данные;

начальную цену продажи жилого помещения;

величину повышения начальной цены продажи («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в размере 5% начальной цены продажи;

требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для его перечисления;

порядок, дату и время подачи заявок на участие в аукционе. Срок приема заявок на участие в аукционе должен быть не менее 25 календарных дней со дня опубликования извещения. Подача заявок на участие в аукционе осуществляется посредством личного приема в Департаменте;

дату и время проведения аукциона;

срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона (не может быть позднее чем за 3 дня до наступления даты проведения аукциона);

цифровое (фотографическое) изображение объекта;

порядок осмотра жилого помещения. Проведение такого осмотра осуществляется балансодержателем муниципального имущества не реже чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок;

условия договора купли-продажи жилого помещения, заключаемого по результатам аукциона;

срок, в течение которого должен быть подписан договор;

формы заявки на участие в аукционе и описи представленных документов.

Организатор аукциона вправе внести изменения в извещение. При внесении изменений в извещение о проведении аукциона срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати календарных дней, но не менее десяти рабочих дней.

1.14. Для участия в аукционе лицо, желающее принять в нем участие (далее - претендент), в пределах срока подачи заявок, установленного в извещении, предоставляет организатору торгов следующие документы:

а) заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме (далее - заявка);

б) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;

в) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о

государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании физического лица на должность, в соответствии с которым такое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель заявителя). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом (для юридических лиц), либо нотариально удостоверенную доверенность от физического лица, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) документы, подтверждающие внесение задатка.

1.15. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в Единый государственный реестр юридических лиц или Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, у федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

1.16. Заявки, поданные за пределами срока подачи заявок, установленного извещением, Департаментом не принимаются.

## **2. Порядок проведения аукциона по продаже жилых помещений**

2.1. Извещение публикуется на официальном сайте Администрации города Тобольска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней с даты принятия решения о проведении аукциона. При этом срок приёма заявок на участие в аукционе не может составлять менее 25 календарных дней до дня окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

2.2. Должностное лицо Департамента, уполномоченное на прием документов:

а) в ходе личного приема устанавливает личность претендента (его представителя) на основании документа, удостоверяющего его личность, при обращении представителя претендента дополнительно проверяет наличие у него полномочий представителя, заверяет копии представленных документов, осуществляет регистрацию заявки в день ее поступления. Один экземпляр описи с отметкой о дате и времени приема заявки и документов выдает претенденту (его

представителю);

б) в течение 2 рабочих дней со дня регистрации заявки передает заявку и представленные документы для осуществления действий в соответствии с пунктом 2.3 Положения.

2.3. Должностное лицо Департамента, уполномоченное на подготовку документов для рассмотрения на Комиссии, в течение 3 рабочих дней с даты окончания срока приема заявок проверяет:

поступление задатков от претендентов;

наличие (отсутствие) сведений о претенденте в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

2.4. Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе.

Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать 2 дней с даты окончания срока подачи заявок.

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе Комиссия принимает решения:

а) о допуске к участию в аукционе претендента и о признании претендента участником аукциона;

б) об отказе в допуске к участию в аукционе претендента в случаях, предусмотренных пунктом 2.5 Положения;

в) о признании аукциона несостоявшимся в случаях, установленных подпунктами «а», «б» пункта 2.10 Положения;

г) о признании аукциона несостоявшимся и о признании лица единственным участником аукциона в случае, установленном подпунктом «в» пункта 2.10 Положения.

Решения Комиссии оформляются протоколом.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в аукционе и признании его участником аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с обоснованием такого решения и с указанием оснований отказа, которым не соответствует заявитель, положений документации об аукционе, которым не соответствует его заявка на участие в аукционе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям документации об аукционе.

2.5. Претендент не допускается к участию в аукционе в случаях:

а) непредставления документов и (или) сведений, определенных в аукционной документации, либо наличия в таких документах и (или) сведениях недостоверной информации;

б) невнесения задатка;

в) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

г) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

д) наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на момент подачи заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

2.6. Не позднее следующего рабочего дня после дня оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе организатор торгов направляет заявителям уведомление о признании их участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с указанием оснований такого отказа.

2.7. Аукцион проводится в срок, определенный извещением.

2.8. Участник аукциона имеет право отозвать свою заявку на участие в аукционе не позднее чем за 1 рабочий день до даты проведения аукциона.

2.9. Аукцион проводится Комиссией в следующем порядке:

2.9.1. Участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые участники поднимают после оглашения аукционистом начальной цены продажи, увеличенной на «шаг аукциона», и каждой последующей цены в случае, если они готовы купить жилое помещение по этой цене.

2.9.2. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования имущества, основных его характеристик, начальной цены продажи, увеличенной на «шаг аукциона»; каждую последующую цену аукционист называет с учетом «шага аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, первым поднявшего свою карточку. В случае, если при объявлении очередной цены поднимает карточку только один участник, аукционист повторяет эту цену три раза. Участник, предложение о цене договора которого является лучшим текущим предложением о цене договора, не вправе делать следующее предложение о цене. Если после троекратного объявления цены никто из участников аукциона не поднял свои карточки, аукцион завершается.

Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого был назван аукционистом последним.

2.9.3. По завершении аукциона аукционист объявляет о продаже жилого помещения, называет продажную цену и номер карточки победителя и участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная (максимальная) им цена были названы аукционистом последними.

2.9.4. По итогам аукциона Комиссия принимает одно из следующих решений:

а) об определении победителя аукциона;

б) о признании аукциона несостоявшимся в случаях, установленных подпунктами «г», «е» пункта 2.10 Положения;

в) о признании аукциона несостоявшимся и о признании лица единственным участником аукциона в случае, установленном подпунктом «д» пункта 2.10 Положения.

Решения Комиссии оформляются протоколом о результатах аукциона.

2.10. Аукцион признается несостоявшимся в случаях:

а) если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подано ни одной заявки или в отношении всех заявок принято решение об отказе в приеме документов;

б) если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех претендентов;

в) если принято решение о допуске к участию в аукционе только одного претендента;

г) неявки на аукцион участников аукциона (их уполномоченных представителей);

д) явки на аукцион только одного участника;

е) если участники аукциона не подали ни одного предложения о цене договора (цене лота), предусматривающего более высокую цену договора, чем начальная цена договора (цена лота).

2.11. Договор купли-продажи жилого помещения по форме, утвержденной аукционной документацией, заключается с победителем аукциона или лицом, признанным единственным участником аукциона, не ранее чем через 10 дней и не позднее 20 дней с даты принятия решения Комиссией в порядке, установленном действующим законодательством.

Если победитель аукциона отказался (уклонился) от заключения договора купли-продажи жилого помещения продавец осуществляет мероприятия по заключению договора купли-продажи жилого помещения с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, в течение 10 рабочих дней после истечения срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта.

В случае если лицо, признанное единственным участником аукциона в пределах срока, установленного абзацем первым настоящего пункта, отказалось (уклонилось) от заключения договора купли-продажи жилого помещения, Комиссия принимает решение о признании аукциона несостоявшимся и аннулировании его результатов в форме протокола. Протокол публикуется на официальном сайте Администрации города Тобольска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 1 рабочего дня, следующего за днём подписания протокола.

2.12. Департамент обеспечивает мероприятия по государственной регистрации

перехода права на жилое помещение посредством обращения в орган, уполномоченный на государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (подведомственную организацию).

Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, несёт покупатель.

2.13. Жилые помещения продаются по цене:

установленной по результатам аукциона (для победителя аукциона);

предложенной на аукционе участником, который сделал предпоследнее предложение о цене договора (в случае уклонения победителя аукциона от заключения договора купли-продажи жилого помещения);

по начальной цене продажи жилого помещения (для лица, признанного единственным участником аукциона).

2.14. Денежные средства, перечисленные в качестве задатка для участия в аукционе, засчитываются в счет исполнения обязательств покупателя по оплате жилого помещения.

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

а) участникам, за исключением победителя, лица, признанного единственным участником аукциона, участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора - в течение 5 рабочих дней со дня принятия Комиссией решения по итогам проведения аукциона либо решения о признании аукциона несостоявшимся и о признании лица единственным участником аукциона;

б) претендентам, не допущенным к участию в аукционе - в течение 5 рабочих дней со дня принятия Комиссией решения об отказе в допуске к участию в аукционе в случаях, предусмотренных пунктом 2.5 Положения;

в) участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, - в течение 5 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи жилого помещения.

При уклонении или отказе лица, выигравшего аукцион или участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение от заключения в установленный срок договора купли-продажи, результаты аукциона аннулируются организатором аукциона, победитель или участник аукциона, который сделал предпоследнее предложение утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

Организатор аукциона в случае уклонения победителя аукциона от заключения договора не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем истечения срока заключения договора с победителем аукциона, размещает на официальном сайте Администрации города Тобольска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора.

Протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора должен содержать сведения о дате и времени его составления, лице, уклонившемся от заключения договора.