

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Нарва

29.10.2020 nr 18

Порядок управления жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва

Постановление устанавливается на основании пункта 6 части 1 § 22 Закона об организации местного самоуправления и пункта 2 § 8 Жилищного Закона.

Глава 1 Общие положения

§ 1. Сфера регулирования

(1) Настоящий Порядок управления жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва, (далее *Порядок*) устанавливает основы владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва.

(2) В случаях, не урегулированных настоящим Порядком, руководствуются законами и правовыми актами Эстонской Республики и города Нарва.

§ 2. Понятия

(1) В настоящем Порядке используются следующие понятия:

1) Муниципальное жилое помещение (далее также *жилое помещение*) - принадлежащий городу Нарва жилой дом (жилой дом как существенная часть недвижимости, принадлежащий городу Нарва), квартира (квартирная собственность), другое жилое помещение, или их доля, которые отвечают требованиям, установленным в отношении жилых помещений, и которые используются для постоянного проживания.

2) Жилищная комиссия Нарвской городской Управы (далее также *Жилищная комиссия*) – постоянная комиссия Нарвской городской Управы, задачами которой является исполнение обязанностей в жилищной сфере, возложенных на нее правовыми актами города Нарва.

§ 3. Установление компетенции

Решение вопросов, связанных с владением, использованием и распоряжением жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва, в том числе тех, которые не урегулированы настоящим Порядком, организует, осуществляет и по необходимости разрешает Нарвская городская управа, если в настоящем Порядке и других правовых актах не установлено иное.

Глава 2

Владение жилыми помещениями

§ 4. Владелец муниципальных жилых помещений

Владельцем и управляющим муниципальных жилых помещений является Департамент городского хозяйства Нарвской городской Управы, который организует управление жилыми помещениями в соответствии с нормативными актами города Нарва.

§ 5. Представительство города Нарва

Представительство города Нарва как члена квартирного товарищества или товарищества собственников здания организует Нарвская городская управа.

§ 6. Правила внутреннего распорядка в жилых помещениях

Нарвская городская Управа вправе устанавливать Правила внутреннего распорядка в жилых помещениях, находящихся в собственности города Нарва.

§ 7. Жилищная комиссия Нарвской городской управы

Для рассмотрения вопросов жилищной сферы города и владения, пользования и распоряжения муниципальными жилыми помещениями, также подготовки соответствующих предложений Нарвская городская управа формирует Жилищную комиссию, формой работы которой является заседание. Компетенция и порядок работы Жилищной комиссии определяются ее положением, которое утверждает Нарвская городская Управа.

§ 8. Распоряжение незаселенными муниципальными жилыми помещениями

Незаселенное муниципальное жилое помещение может:

- 1) предоставляться в наем лицам или семьям в соответствии с установленными Нарвским городским собранием порядками;
- 2) отчуждаться третьему лицу в порядке, установленном в главе 4 настоящего Порядка.

§ 9. Жилые помещения, не подлежащие отчуждению

Нарвская городская управа своим распоряжением может признавать жилые помещения, которые не подлежат отчуждению:

- 1) в связи с их сносом, или реконструкцией, или аварийным состоянием;
- 2) в связи с дальнейшим использованием по договору найма;
- 3) исходя из публичных интересов.

§ 10. Приобретение жилых помещений

(1) Приобретение жилых помещений происходит на основании закона о наследовании, закона о государственных поставках, а также на основании правовых актов Эстонской Республики и города Нарва.

(2) Решение о приобретении жилого помещения за плату принимает Нарвское городское собрание. Решение о безвозмездном приобретении жилого помещения или приобретении жилого помещения в результате обмена принимает Нарвская городская Управа.

Глава 3

Пользование жилыми помещениями

§ 11. Предоставление жилых помещений в наем

(1) Муниципальное жилое помещение предоставляются в наем в соответствии с установленным Нарвским городским Собранием порядке:

- 1) лицу или семье, нуждающимся в жилье;
- 2) лицу или семье, нуждающимся в улучшении жилищных условий;
- 3) специалисту на время работы или исполнения служебных обязанностей;
- 4) в иных случаях, установленных правовыми актами местного самоуправления.

(2) Предоставление в наем жилого помещения, находящегося в долевой или совместной собственности, или принадлежащего сонаследникам, одним из собственников которого является город Нарва, решается по соглашению долевых или совместных собственников или сонаследников. В этом случае решение принимает Нарвская городская Управа.

(3) В решении о предоставлении муниципального жилого помещения в наем должно содержаться:

- 1) фамилия, имя и личный код лица, которому предоставляется в наем жилое помещение, а также фамилии, имена и личные коды членов семьи, заселяющихся вместе с ним в жилое помещение;
- 2) адрес, количество комнат, общая площадь предоставляемого в наем жилого помещения;
- 3) срок, на который жилое помещение предоставляется внаем;
- 4) срок, в течение которого лицо должно заключить договор найма, а также последствия несоблюдения этого срока.

(4) Условия порядка пользования находящегося в долевой или совместной собственности или принадлежащего сонаследникам жилого помещения утверждает Нарвская городская Управа.

(5) Муниципальное жилое помещение предоставляется внаем лицу или семье и заключенный с нанимателем договор найма муниципального жилого помещения действует при условии, если у нанимателя или членов его семьи, использующих совместно с ним одно жилое помещение, нет в собственности (в том числе в общей или долевой собственности) жилого помещения, пригодного для постоянного проживания. Если лицо (лица), указанные в первом предложении настоящей части, приобрели в собственность жилое помещение пригодное для постоянного проживания, наймодатель отказывается от заключенного с нанимателем договора найма муниципального жилого помещения в исключительном порядке.

§ 12. Основания использования жилого помещения

(1) Правовым основанием найма муниципального жилого помещения является заключаемый на основании решения Нарвского городского Собрания или распоряжения Нарвской городской Управы письменный договор найма муниципального жилого помещения (далее также *договор найма*). В договоре найма определяются все права и обязанности наймодателя и нанимателя, которые связаны с использованием жилого помещения.

(2) Форму и условия договора найма утверждает Нарвская городская Управа.

(3) Договор найма должен быть заключен в течение 15 календарных дней, считая с момента извещения лица о распоряжении или решении о предоставлении ему в наем муниципального жилого помещения. В случае, если лицо в течение установленного срока не воспользуется своим правом заключения договора найма, то оно утрачивает право его заключения и право найма жилого помещения. В этом случае решение о предоставлении муниципального жилого помещения в наем признается недействительным.

§ 13. Принципы использования муниципального жилого помещения

(1) Наниматель муниципального жилого помещения обязан:

- 1) использовать жилое помещение и в том же жилом доме расположенные вспомогательные помещения, а также территорию жилого дома в соответствии с их назначением;
- 2) исполнять в нанятом жилом помещении, местах общего пользования жилого дома и на недвижимости жилого дома установленные противопожарные, санитарные и внутренние правила,
- 3) добросовестно и своевременно оплачивать наемную плату и побочные расходы;
- 4) выполнять условия заключенного договора найма;
- 5) считаться с интересами других жильцов дома и соседей.

(2) Нанимателям муниципальных квартир запрещено:

- 1) предоставлять нанимаемое жилое помещение в поднаем;
- 2) делать перестройку, улучшения или изменения жилого помещения или перестановку его оборудования без письменного согласия наймодателя.

(3) Договор найма муниципального жилого помещения и вытекающие из него права и обязанности, не подлежат передаче третьему лицу, за исключением случая, указанного в части 4 настоящей статьи.

(4) Наниматель жилого помещения с письменного согласия наймодателя может передать вытекающие из договора найма права и обязанности члену семьи, который проживает в одном жилом помещении с нанимателем, и жилое помещение внесено его постоянным местом жительства в регистр народонаселения Эстонии.

(5) Договор найма, заключенный со специалистом на время исполнения служебных или рабочих обязанностей, не подлежит передаче третьему лицу и прекращается со смертью нанимателя.

(6) Наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия наймодателя вселить в нанятое жилое помещение своего супруга, несовершеннолетних детей и нетрудоспособных родителей, а также зарегистрировать их по месту жительства в нем.

(7) Ходатайство нанимателя о вселении в нанятое жилое помещение лиц, не указанных в части 6 настоящей статьи, и внесении этого жилого помещения их местом жительства в регистр народонаселения Эстонии, рассматривает и принимает по нему решение жилищная комиссия. Жилищная комиссия вправе удовлетворить ходатайство в следующих случаях:

- 1) если лицо, в отношении которого подано ходатайство, было согласно данным регистра народонаселения Эстонии ранее зарегистрировано по месту жительства и проживало вместе с нанимателем в том же нанятом жилом помещении;
- 2) в иных социально обоснованных случаях.

(8) В случае смерти нанимателя жилого помещения применяются положения Обязательственно-правового закона, за исключением случаев, установленных в настоящем Порядке.

§ 14 . Наемная плата

Размер наемной платы устанавливает Нарвская городская Управа. Величина наемной платы должна быть обоснованной и учитывать положения Обязательственно-правового закона.

§ 15. Прекращение договора найма

(1) Договор найма прекращается на условиях и основаниях, определенных в заключенном договором найма муниципального жилого помещения и законом.

(2) Прекращение договора найма и возврат жилых помещений (передачу прямого владения) контролирует и связанные с этим необходимые действия совершает наймодатель.

Глава 4
Отчуждение жилых помещений
Раздел 1
Общие положения

§ 16. Принципы и способы отчуждения жилых помещений

(1) Под отчуждением в настоящем Порядке понимается продажа или передача другим способом за плату или безвозмездно находящихся в собственности города Нарва жилых помещений в собственность других лиц.

(2) Под отчуждением жилых помещений за плату в настоящем Порядке понимается отчуждение жилого помещения за деньги или обмен жилого помещения на другое.

(3) Жилое помещение может отчуждаться, если установлено, что оно не является необходимым городу для публичных целей или выполнения обязанностей, вытекающих из законов или нормативных актов местного самоуправления.

(4) Организатором отчуждения жилых помещений является Департамент городского хозяйства Нарвской городской Управы (далее также *организатор отчуждения*), который организует отчуждение жилых помещений и разрешает все возникающие в его ходе вопросы.

(5) Жилые помещения могут отчуждаются следующим способом:

- 1) в порядке устных или письменных публичных торгов;
- 2) в порядке решения;
- 3) по решению городского Собрания иным способом.

(6) Отчуждение в порядке решения должно быть обоснованно.

(7) Жилое помещение может быть отчуждено в порядке решения:

- 1) нанимателю этого жилого помещения;
- 2) исходя из публичных интересов;
- 3) если отчуждение жилого помещения в порядке повторных публичных торгов было признано неудавшимся по причине отсутствия покупателей и результаты торгов оставлены без утверждения;
- 4) сособственнику или сонаследнику жилого помещения, если это отчуждение целесообразно и обоснованно;
- 5) в иных случаях, установленных настоящим Порядком или правовыми актами города Нарва.

(8) Незаселенные жилые помещения отчуждаются в порядке устных или письменных публичных торгов, если настоящим Порядком не установлено иное.

(9) Жилые помещения, полученные городом Нарва на основаниях, предусмотренных Законом о наследовании (далее также *унаследованное жилое помещение*) могут отчуждаться способом и на условиях, установленных настоящим Порядком. При определении необходимости отчуждения, способа отчуждения, продажной цены и иных условий отчуждения унаследованного жилого помещения учитывают права и обязанности, связанные с наследственным имуществом, и иные существенные обстоятельства.

(10) В случае, если при проведении повторных устных или письменных публичных торгов на жилое помещение не нашлось покупателя, то оно может отчуждаться за плату третьему лицу в порядке решения.

(11) Дополнительным условием отчуждения в порядке решения используемого по договору найма жилого помещения является отсутствие на момент отчуждения задолженности по наемной плате и побочным расходам. Для подтверждения этого обстоятельства покупатель обязан представить организатору отчуждения не позднее 3-х рабочих дней до заключения нотариального договора соответствующее подтверждение.

(12) Покупатель жилого помещения обязан оплатить к установленному сроку продажную стоимость жилого помещения, выполнить дополнительные условия отчуждения, если они имеются, и заключить нотариальный договор продажи.

(13) При отчуждении жилых помещений рассроченный платеж не применяется, продажная цена оплачивается в деньгах, за исключением случая, если заключается договор обмена жилых помещений.

(14) Продажная стоимость жилого помещения должна быть полностью оплачена не менее, чем за 2 рабочих дня до заключения нотариального договора продажи либо депонирована на счете нотариуса до заключения договора продажи при условии, что нотариус перечислит депонированную продажную стоимость на счет организатора отчуждения в течение двух рабочих дней с момента заключения договора продажи.

§ 17. Принятие решения об отчуждении

(1) Решение об отчуждении жилого помещения в порядке устных или письменных публичных торгов принимает Нарвская городская управа.

(2) Решение об отчуждении жилого помещения, используемого по договору найма муниципального жилого помещения, в порядке решения принимает Нарвская городская Управа.

(3) Решение об отчуждении за плату или безвозмездно в порядке решения незаселенного жилого помещения исходя из публичных интересов принимает Нарвское городское Собрание.

(4) Решение об отчуждении унаследованного жилого помещения в порядке решения за плату или безвозмездно или с публичных торгов, принимает Нарвская городская Управа.

(5) Решение об отчуждении жилого помещения в порядке решения третьему лицу, отчуждение которого было признано неудавшимся и результаты торгов оставлены без удовлетворения, принимает Нарвская городская Управа.

(6) В неоговоренных в настоящей статье случаях решение о продаже жилого помещения принимает Нарвская городская Управа.

(7) В решении об отчуждении жилого помещения должны содержаться по меньшей мере следующие данные:

- 1) лицо, которому жилое помещение отчуждается (в случае отчуждения физическому лицу - его фамилия, имя, дата рождения, в случае отчуждения - юридическому лицу – наименование, регистрационный код, местонахождение юридического лица);
- 2) адрес отчуждаемого жилого помещения, количество комнат и общая площадь;
- 3) продажная цена отчуждаемого жилого помещения;
- 4) дополнительные условия отчуждения, если они устанавливаются.

§ 18. Жилые помещения, не подлежащие отчуждению

Отчуждению не подлежат:

- 1) жилые помещения, к нанимателям которых предъявлены иски об изменении, расторжении и признании недействительным договора найма, а также иски об истребовании жилого помещения из незаконного владения; иски или заявления об отказе от договора найма, возврате жилого помещения, исходя из положений Обязательственно-правового закона;
- 2) жилые помещения, признанные решением Нарвского городского собрания или распоряжением Нарвской городской управы не подлежащими отчуждению.

§19. Определение продажной цены жилых помещений и ее оплата

- (1) Начальной ценой незаселенного жилого помещения, отчуждаемого на устных или письменных публичных торгах, является средняя рыночная цена, которая определяется на основании экспертной оценки.
- (2) Продажная цена используемого по договору найма жилого помещения, которое являлось объектом приватизации в соответствии с Законом о приватизации жилых помещений (RT I 1993, 23, 441), отчуждаемого в порядке решения, определяется в соответствии с постановлением № 198 Правительства Республики от 01.07.1993 г. «Организация приватизации жилых помещений» и с постановлением № 6/9 Нарвского городского собрания от 09.03.1994 г. «О приватизации жилых помещений в г. Нарва» с учетом изменения наименований улиц, и полученная цена умножается на коэффициент 15.
- (3) Расчет продажной цены, указанной в части 2 настоящей статьи, производит организатор отчуждения и форму акта оценки отчуждаемого жилого помещения в этом случае утверждает Нарвская городская управа.
- (4) Продажной ценой незаселенного жилого помещения, отчуждаемого за плату в порядке решения Нарвского городского Собрания исходя из публичных интересов, является средняя рыночная цена, которая определяется на основании экспертной оценки.
- (5) Если публичные торги считаются неудавшимися и их результаты остаются без утверждения по причине отсутствия покупателей, организатор отчуждения может снижать продажную стоимость жилого помещения.
- (6) Продажная цена унаследованного жилого помещения определяется в соответствии с положениями § 20 Порядка.

§ 20. Определение продажной цены унаследованного жилого помещения

- (1) Продажной ценой унаследованного жилого помещения, отчуждаемого в порядке решения, является средняя рыночная цена, которая определяется на основании экспертной оценки, за исключением случаев, установленных в настоящей статье.
- (2) Продажной ценой унаследованного жилого помещения, отчуждаемого в порядке устных или письменных публичных торгов, является средняя рыночная цена, которая определяется на основании экспертной оценки.
- (3) Доля в унаследованном жилом помещении может отчуждаться безвозмездно долевого или совместному сособственнику, если выполнены все следующие условия:
 - 1) если общий или долевой собственник являлся супругом или бывшим супругом наследодателя и указанное в настоящей части жилое помещение, является его постоянным

местом жительства и являлось его постоянным местом жительства на момент открытия наследства более двух лет;

2) жилое помещение, доля которого отчуждается, принадлежит к числу совместного брачного имущества;

3) у наследодателя отсутствуют неисполненные обязательства, связанные с наследственным имуществом (за исключением похоронных расходов).

(4) Если у наследодателя остались неисполненные обязательства, связанные с наследственным имуществом, и они не превышают стоимость наследственного имущества, то доля в унаследованном жилом помещении может отчуждаться долевого или совместному собственнику жилого помещения по цене ниже средней рыночной стоимости, если выполнены все следующие условия:

1) если общий или долевым собственником являлся супругом или бывшим супругом наследодателя и указанное в настоящей части жилое помещение, является его постоянным местом жительства и являлось его постоянным местом жительства на момент открытия наследства более двух лет;

2) жилое помещение, доля которого отчуждается, принадлежит к числу совместного брачного имущества;

3) приобретатель компенсирует городу Нарва все неисполненные обязательства наследодателя, связанные с наследственным имуществом.

(5) В случаях, указанных в части 3 и 4 настоящей статьи, приобретатель также должен возместить все расходы, понесенные городом Нарва, связанные с оформлением наследства и управлением жилого помещения, также похоронные расходы наследодателя, если они имеются.

Раздел 2 **Публичные торги**

§ 21. Общие положения

(1) Публичные торги в значении настоящего Порядка представляют собой способ отчуждения жилых помещений за плату, при котором договор продажи заключается с лицом, который согласен с условиями публичных торгов и предложил в их ходе наивысшую цену жилого помещения.

(2) Жилые помещения отчуждаются на устных или письменных публичных торгах (в дальнейшем также *публичные торги или торги*).

(3) Публичные торги являются открытыми и в них могут принимать участие все физические или юридические лица, учитывая ограничения, установленные законом.

(4) В публичных торгах как физическое лицо, так и юридическое лицо могут участвовать через представителя, которому выдано право представительства в обеспечивающей письменное воспроизведение форме.

(5) Организатором публичных торгов с целью отчуждения жилых помещений является Департамент городского хозяйства (далее также *организатор отчуждения*), который организует публичные торги, утверждает и отменяет результаты торгов, разрешает все вопросы, возникающие в ходе организации и проведения торгов, за исключением тех, разрешение которых входит в компетенцию комиссии по торгам.

(6) Незаселенные жилые помещения отчуждаются в порядке публичных торгов в состоянии, в котором они находятся на момент заключения договора продажи, и продавец не несет

ответственности за те недостатки жилого помещения, о которых он не знал или не должен был знать.

§22. Объявление публичных торгов

- (1) Публичные торги объявляются на интернет – странице города Нарва narva.ee.
- (2) Объявление о публичных торгах публикуется не менее чем за 15 календарных дней до проведения публичных торгов.
- (3) День публикации объявления на интернет – странице города Нарва считается днем объявления публичных торгов.
- (4) В объявлении о торгах должна содержаться следующая информация:
 - 1) адрес, общая площадь, количество комнат, этаж, начальная цена отчуждаемого жилого помещения;
 - 2) способ проведения публичных торгов, в том числе в случае устных публичных торгов – дата, время и место проведения торгов; в случае письменных публичных торгов – дата, время и место представления предложений, на предложении указывается слово; дата, время и место вскрытия предложений;
 - 3) размер платы за участие в торгах и залога, а также порядок их внесения;
 - 4) порядок и срок подачи необходимых для участия в торгах документов;
 - 5) время ознакомления с жилыми помещениями;
 - 6) иную информацию, существенную с точки зрения организатора отчуждения.
- (5) Информацию об объявлении публичных торгов можно распространять дополнительно иным способом.

§ 23. Плата за участие в торгах

- (1) Плата за участие в публичных торгах за каждое продаваемое жилое помещение составляет 50 евро (включая НСО) и оплачивается в деньгах в срок и способом, указанным в объявлении о торгах.
- (2) Плата за участие в торгах не возвращается, за исключением случаев, установленных в настоящем Порядке.
- (3) Участник публичных торгов, которые своевременно представили заявление на участие в торгах, но без уважительных причин не явились на них, плата за участие в торгах не возвращается, возврату подлежит только залог.

§ 24. Залог

- (1) Величина залога может составлять до 10% от начальной цены выставленного на торги жилого помещения и его следует оплатить в деньгах в срок и способом, указанным в объявлении о торгах. Точная сумма залога определяется в распоряжении Нарвской городской Управы.
- (2) При утверждении результатов торгов залог, оплаченный победителем торгов, засчитывается как частичная оплата покупной цены. Другим участникам торгов организатор торгов возвращает оплаченный залог в течение 10 рабочих дней с момента утверждения результатов торгов, за исключением участника внесшему второе наилучшее по величине предложение. Участнику, внесшему второе наилучшее по величине предложение, залог возвращается в течение 3-х рабочих дней после заключения нотариального договора продажи с покупателем.
- (3) Залог не возвращается:

- 1) победителю публичных торгов или участнику, внесшему второе по величине предложение, которые отказываются от подписания обязательства, указанного в частях 11 и 12 статьи 29 Порядка;
- 2) покупателю жилого помещения, который не заключает договор продажи жилого помещения в установленный срок,
- 3) в других случаях, установленных настоящим Порядком.

§ 25. Возврат платы за участие и залога

- (1) Если торги признаются неудавшимися и результаты торгов остаются без утверждения по причинам, связанным с организатором отчуждения или комиссией по публичным торгам, то всем участникам возвращаются плата за участие и залог в срок, установленный организатором отчуждения.
- (2) Участнику публичных торгов, обусловившему признание торгов не удавшимися или оставление результатов торгов без утверждения, не возвращается ни плата за участие, ни залог.
- (3) Участнику, который своевременно представил заявление на участие в торгах, но не явился на устные публичные торги по уважительным причинам, плата за участие в торгах возвращается в течение 10 рабочих дней с момента представления документов, подтверждающих уважительность неучастия в торгах.

§ 26. Подготовка и организация публичных торгов

- (1) Организатор отчуждения своим административным актом:
 - 1) для организации и проведения публичных торгов по отчуждению жилых помещений образует комиссию по публичным торгам (далее также *комиссия*), состоящую из трех членов, и определяет из их числа председателя комиссии;
 - 2) устанавливает другие условия организации публичных торгов и продажи жилого помещения, которые не определены в распоряжении Нарвской городской Управы.
- (2) Комиссия подготавливает и проводит публичные торги с целью отчуждения жилых помещений, разрешает связанные с этим вопросы, проверяет соответствие участников, представленных заявлений и предложений требованиям настоящего Порядка и решает допуск их к торгам, а также выявляет победителя торгов и участника, внесшего второе наилучшее по величине предложение.

§ 27. Представление жалоб и их разрешение

- (1) В течение трех рабочих дней с момента ознакомления с результатами публичных торгов у участников есть право представить комиссии по публичным торгам жалобу о проведении торгов.
- (2) Комиссия рассматривает полученную жалобу в течение двух рабочих дней с момента ее получения и представляет ее со своим мнением организатору торгов. Организатор отчуждения в течение трех рабочих дней принимает решение об удовлетворении жалобы или оставлении ее без удовлетворения.

§ 28 . Устные публичные торги

- (1) Для участия в устных публичных торгах в установленный в объявлении срок организатору отчуждения следует представить:
 - 1) заявление об участии в торгах, которое заполняется по форме, утвержденной организатором отчуждения (далее также *заявление об участии в торгах*);
 - 2) платежные документы, подтверждающие внесение платы за участие в торгах и залога;

- 3) копию документа, удостоверяющего личность участника.
- (2) Подписанием заявления об участии в торгах участник подтверждает, что он ознакомился и согласен с условиями отчуждения жилого помещения и порядком проведения публичных торгов.
- (3) При участии в устных публичных торгах в качестве представителя необходимо представить подтверждающую право представительства доверенность и документ, удостоверяющий личность доверенного лица.
- (4) Доверенность не нужна, если дело имеется с законным представителем, чьи полномочия можно проверить с помощью регистров и инфосистем Эстонии.
- (5) Если у лица, представившего заявление об участии в устных публичных торгах, от имени другого лица отсутствовало на момент его представления право представительства, то он не считается участником публичных торгов и не допускается к участию в торгах.
- (6) Если к установленному сроку не представлено ни одного заявления об участии в устных публичных торгах или в установленный день и время не регистрируется ни один участник, публичные торги считаются неудавшимися.
- (7) Если лицо, желающее принять участие в устных публичных торгах, не представит организатору отчуждения в установленный срок все документы, указанные в части 1 настоящей статьи, и по необходимости 3 настоящей статьи, оно не допускается к участию в торгах.

§ 29. Порядок проведения устных публичных торгов

- (1) Устные публичные торги проводит комиссия по публичным торгам, работой которой руководит ее председатель. Члены комиссии из своего числа назначают ведущего торги.
- (2) Перед началом публичных торгов комиссия или ее член регистрирует участника торгов, выполнившего условия, установленные настоящим Порядком; выдает ему регистрационный номер, под которым он выступает до завершения торгов.
- (3) Все участники и присутствующие должны соблюдать порядок проведения торгов, не мешать и не препятствовать их проведению, подчиняться распоряжениям ведущего торги.
- (4) Участник торгов, который нарушает порядок проведения торгов или не выполняет распоряжения ведущего торги, утрачивает право на участие в торгах.
- (5) Ведущий торги имеет право:
- 1) делать участникам и присутствующим замечания при первичном нарушении порядка проведения торгов, установленного в настоящей статье, а при повторном нарушении - отстранять от участия в торгах и/или требовать, чтобы нарушитель покинул помещение, в котором проводятся торги;
 - 2) приостанавливать торги, если их участники или присутствующие лица мешают или препятствуют проведению торгов;
 - 3) вносить предложение комиссии о прекращении торгов и признании их неудавшимися.
- (6) В отношении каждого жилого помещения проводятся отдельные торги, участвовать в которых могут только лица, зарегистрировавшиеся в качестве участников торгов по соответствующему жилому помещению.
- (7) Предложения делаются в полных евро.

(8) Торги являются открытыми и проводятся следующим образом:

- 1) ведущий торги объявляет устные публичные торги открытыми в предусмотренные для них проведения время и месте. Затем он представляет членов комиссии, ведущего протокол и ведущего торги; знакомит собравшихся кратко с порядком проведения торгов и порядком подачи жалоб, объявляет установленный организатором отчуждения шаг торгов, в пределах которых может увеличиваться предлагаемая участниками продажная цена (шаг торгов);
- 2) торги начинаются с начальной цены продаваемого жилого помещения, за которым следует удар молотка;
- 3) участник торгов, желающий сделать предложение, поднимает свой регистрационный номер и сообщает свое предложение только с соответствующего разрешения ведущего торги;
- 4) торги завершаются ударом молотка ведущего торги после трехкратного объявления наивысшей предложенной продажной цены.

(9) Результаты устных публичных торгов оглашаются участникам устно по окончании торгов на каждое жилое помещение и фиксируются в протоколе торгов.

(10) Победителем публичных торгов признается участник, предложивший за жилое помещение наивысшую покупную цену.

(11) Победитель торгов подписывает после объявления торгов законченными обязательство о том, что он обязуется оплатить предложенную им в ходе торгов покупную цену жилого помещения и заключить соответствующий договора продажи. Победитель, который отказывается подписывать обязательство, признается отказавшимся от покупки жилого помещения, утрачивает право на заключение договора продажи и ему не возвращается залог.

(12) Если победитель торгов отказывается давать подписывать обязательство, указанное в части 11 настоящей статьи, то победителем торгов признается участник, внесший второе наилучшее по величине предложение. В этом случае он также подписывает обязательство о том, что он обязуется оплатить предложенную им в ходе торгов покупную цену жилого помещения и заключить соответствующий договора продажи. В случае, если он также отказывается от подписания обязательства, участник, внесший второе по величине предложение, признается отказавшимся от покупки, теряет право заключения договора продажи и ему не возвращается залог.

(13) О проведении торгов составляется протокол. Неотъемлемым приложением к протоколу является регистрационный лист участников торгов.

§ 30. Письменные публичные торги

(1) Для участия в письменных публичных торгах в установленный в объявлении о публичных торгах срок и указанному адресу следует представить организатору отчуждения предложение, которое отвечает требованиям, установленным настоящей статьей.

(2) Предложение следует представлять по каждому объекту продажи отдельно в закрытом конверте, на котором понятно указывается:

- 1) имя лица, представляющего предложение, контактные данные, в случае юридического лица также регистрационный код;
- 2) адрес жилого помещения, в части которого делают предложение, и дата письменных публичных торгов.

(3) Предложение регистрируется при его представлении, на нем отмечается дата поступления и время и его нельзя открывать до срока и времени открытия предложений.

(4) В предложении должно содержаться:

- 1) письменное предложение, которое заполняется по форме, утвержденной организатором торгов (далее также *предложение*);
 - 2) платежные документы, подтверждающие внесение платы за участие в торгах и залога;
 - 3) копию документа, удостоверяющего личность участника (в случае представительства подтверждающую представительство доверенность, и копию документа удостоверяющего личность представителя).
- (5) Подписанием письменного предложения участник подтверждает, что он ознакомился и согласен с условиями отчуждения жилого помещения и порядком проведения публичных торгов.
- (6) Если предложение подписывается дигитально, следует письменное предложение и лист подтверждения дигитальной подписи распечатать и приложить в конверт. В течение одного рабочего дня после дня вскрытия предложений следует отправить организатору отчуждения дигитально подписанное предложение (целый дигиконтейнер) по электронной почте.
- (7) Предложения представляются в полных евро. Предлагаемая цена не может быть ниже начальной цены.
- (8) Доверенность не нужна, если дело имеется с законным представителем, чьи полномочия можно проверить с помощью регистров и инфосистем Эстонии.
- (9) Если у лица, представившего предложение от имени другого лица, отсутствовало во время представления предложения право представительства, то он не считается участником публичных торгов и не допускается к участию в торгах.
- (10) Предложения организатору торгов можно подавать или высылать по почте письменно к сроку и по адресу, указанному в объявлении о торгах. В случае отправки по почте следует учитывать, что учитываются только те предложения, которые оказывающий почтовые услуги доставил организатору отчуждения к сроку, установленному в объявлении о торгах.
- (11) Представленное предложение после его представления нельзя изменять или отозвать.

§ 31. Порядок проведения письменных публичных торгов

- (1) Письменные публичные торги проводит комиссия по публичным торгам, работой которой руководит ее председатель. Члены комиссии из своего числа назначают ведущего торги.
- (2) Вскрытия представленных организатору торгов конвертов является публичной и в ней могут принимать участие все представившие предложения лица.
- (3) Ведущий торги вскрывает представленные на публичные торги конверты в указанном в объявлении о торгах день, время и месте.
- (4) Своевременно поступившие конверты вскрываются по очереди, в котором они были зарегистрированы. Комиссия контролирует соответствие предложений заявленным в объявлении о торгах условиям и требованиям и учитывает надлежащим образом представленные предложения. Из числа предложений, отвечающих требованиям, комиссия выясняет предложение с наивысшей ценой и второе наилучшее по величине предложение. Озвучиваются имена представивших эти предложения лиц и предложенная покупная цена жилого помещения.
- (5) Если в написанные в предложении цифрами и прописью сумма различаются, то правильной считается сумма, написанная прописью. Если сумма предложения представляется с центами, то предлагаемой суммой считается только сумма в полных евро.

- (6) О проведении торгов составляется протокол. Неотъемлемым приложением к протоколу является регистрационный лист участников торгов.
- (7) Если на торги не представлено ни одного предложения или если ни одно из представленных предложений не отвечает установленным требованиям, комиссия считает торги неудавшимися.
- (8) Полученное предложение не принимается в учет или представивший предложение не считается участником торгов, если выявится по крайней мере один из следующих недостатков:
- 1) предложение представлено или его принес организатору отчуждения оказывающий почтовые услуги после срока, установленного для представления предложений,
 - 2) из представленного конверта невозможно понять, что в нём содержится предложение и по какому объекту;
 - 3) предложенная сумма меньше начальной стоимости;
 - 4) плата за участие и/или залог не оплачены к сроку представления предложений
 - 5) ошибка при оплате плата за участие и/или залог не позволяет установить, оплачены ли они на правильный счет или в требуемой сумме;
 - 6) в случае представительства другого лица отсутствует право представительства для представления предложения;
 - 7) некоторые из требуемых документов не представлены или представлены с недостатками, и невозможно установить выполнение условий публичных торгов.
- (9) Предложения, которые не представлены своевременно или не отвечают установленным в части 4 § 30 Порядка, в публичных торгах не участвуют, за исключением случая, когда комиссия по публичным торгам установила, что дело имеется с несущественным отклонением от требований, установленным к предложениям, и это упущение не препятствует объективному рассмотрению предложения и не принесет неверный результат торгов.
- (10) О своевременно представленных, но несоответствующих требованиям предложениях в протокол торгов вносится отметка, указывающая на причину, по которой они не допущены к участию.
- (11) Доставленный организатору отчуждения после установленного в объявлении о публичных торгах срока конверт с предложением возвращается отправителю без вскрытия.
- (12) Победителем письменных публичных торгов признается участник, предложивший наивысшую стоимость жилого помещения. В случае, если двое или более участников торгов предложили равновеликую цену, то между ними в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней проводится дополнительный тур торгов. Решение о проведении дополнительного тура принимает организатор отчуждения и в этом туре начальной ценой является предложенная в первом туре наивысшее предложение. Дополнительный тур организуется в виде устных или письменных публичных торгов согласно решению организатора торгов и проводится согласно порядку проведения публичных торгов, установленных настоящим Порядком. Если одно из сделавших лучшее предложение лиц не участвует в дополнительном туре, то победителем торгов является другое сделавшее лучшее предложение лицо.
- (13) Результаты письменных публичных торгов сообщаются сделавшим предложения лицам письменно в течение 5 рабочих дней со дня проведения торгов. Копия протокола высылается простым письмом или по электронной почте подавшему предложение лицу на адрес, указанный в заявлении об участии в публичных торгах как адрес получения документов (соответственно на почтовый адрес или адрес электронной почты). В случае организации дополнительного тура результаты публичных торгов объявляются в течение пяти рабочих дней, считая со дня от выяснения окончательных результатов.

Утверждение результатов торгов

§ 32 . Утверждение результатов торгов

- (1) Результаты торгов утверждает организатор отчуждения.
- (2) Организатор торгов решает об утверждении результатов торгов или оставлении их без утверждения, в том числе по причине признания неудавшимися, в течение 20 рабочих дней со дня извещения о результатах торгов.
- (3) Результаты торгов не утверждаются, если публичные торги считаются неудавшимися.
- (4) Организатор отчуждения вправе признать торги неудавшимися и оставить результаты торгов без утверждения, если:
 - 1) ни одно лицо не изъявило желание участвовать в торгах;
 - 2) в качестве участника торгов не зарегистрировалось ни одно лицо или ни один из зарегистрировавшихся участников не явился на устные публичные торги;
 - 3) не представлено ни одного предложения или предложения, отвечающего требованиям;
 - 4) после проведения торгов выясняется, что победитель торгов представил ложные данные;
 - 5) участники торгов не выполнили распоряжения проводящего торги или нарушили процедурные правила публичных торгов, что оказало влияние на результат торгов;
 - 6) на торгах выявились договоренности или согласованная деятельность участников, которые оказали влияние на ход и результат торгов;
 - 7) у победителя письменных публичных торгов не было права участвовать в торгах;
 - 8) ни один из участников не предложил суммы в пределах начальной цены;
 - 9) победитель торгов и/или участник, сделавший второе наилучшее по величине предложение, отказывается подписывать обязательство, указанное в части 11 и 12 статьи 29 Порядка;
 - 10) при подготовке или проведении торгов был нарушен установленный Порядком порядок проведения торгов в пределах, повлиявших на результат;
 - 11) имеются иные основания неудачности публичных торгов.
- (5) В решении об оставлении результатов публичных торгов без утверждения указывается его причина. В случае оставления без утверждения результатов торгов договор продажи не заключается.
- (6) При утверждении результатов торгов в решении указывается имя победителя торгов и предложенная покупная стоимость жилого помещения, также имя лица, сделавшего второе наилучшее по величине предложение и предложенная покупная цена жилого помещения.
- (7) В качестве покупателя жилого помещения утверждается победитель торгов. Покупатель получает право на заключение договора продажи и обязан к назначенному организатором отчуждения сроку оплатить покупную стоимость жилого помещения, выполнить дополнительные условия отчуждения, если они имеются, и явиться для оформления договора продажи.
- (8) Если покупатель в установленный срок воздерживается или отказывается от уплаты предложенной им покупной цены жилого помещения, организатор торгов признает победителя торгов отказавшимся от покупки и делает письменное предложение о покупке жилого помещения участнику, внесшему на торгах второе наилучшее по величине предложение.
- (9) В случае получения письменного согласия от участника, внесшего на торгах второе наилучшее по величине предложение, организатор торгов отменяет ранее утвержденный результат торгов и утверждает его новым победителем торгов и покупателем жилого помещения,

а также устанавливает для него новый срок оплаты продажной цены жилого помещения и заключения договора продажи.

(10) В случае письменного отказа от покупки жилого помещения или в случае игнорирования предложения о покупке в установленный срок со стороны участника, внесшего на торгах второе наилучшее по величине предложение, организатор торгов признает торги неудавшимися и отменяет их результаты.

(11) Игнорирование к установленному сроку указанного в части 8 настоящей статьи письменного предложения о покупке считается отказом от покупки жилого помещения.

(12) Победителю торгов и участнику, внесшему второе наилучшее по величине предложение, отказавшимся от оплаты продажной цены жилого помещения и заключения договора продажи, залог не возвращается.

(13) Решение об утверждении результатов торгов отправляется лицам, чьих прав оно касается: победителю торгов и участнику сделавшему второе наилучшее по величине предложение. Решение отправляется на контактный адрес, который участник указал в заявлении об участии в торгах в качестве адреса для получения документов.

Раздел 4

Распоряжение жилым помещением при неудачности публичных торгов

§ 33. Последующее за оставлением результатов торгов без утверждения или признанием их недействительными решение

Организатор отчуждения в течение двух месяцев, считая с принятия решения об оставлении результатов торгов без утверждения, признания их недействительными или отмены результатов торгов, принимает решение организовать новые публичные торги, отложить торги или отказаться от публичных торгов.

§ 34. Отчуждение жилого помещения в порядке решения с постоянным публичным извещением

(1) Если отчуждение жилого помещения в порядке публичных торгов по меньшей мере два раза были неудачными по причине отсутствия покупателей, организатор отчуждения может на основании решения Нарвской городской Управы организовать отчуждение жилого помещения в порядке решения с постоянным публичным извещением. В этом случае объявление об отчуждении жилого помещения публикуется на интернет-странице города Нарва и на публичных порталах недвижимости.

(2) Решение о продаже жилого помещения в порядке решения с постоянным публичным извещением принимает и определяет условия продажи Нарвская городская Управа, при этом продажная цена жилого помещения не может быть меньше начальной цены на последних признанных неудавшимися публичных торгах.

Глава 5

Заключение договора продажи

§ 35. Заключение договора продажи

(1) Отчуждение жилого помещения оформляется путем заключения договора продажи, который должен быть нотариально удостоверен. Договор продажи от имени города Нарва подписывает мэр города или другое уполномоченное лицо.

(2) Договор продажи должен быть заключен в течение одного месяца с момента утверждения результатов торгов или с момента ознакомления покупателя с решением о продаже.

(3) По уважительным причинам заключение договора продажи отчуждаемого в порядке решения жилого помещения может произойти в больший срок, чем предусмотрено, но не более чем трех месяцев с момента ознакомления с решением о продаже.

(4) Если в установленный срок договор продажи не заключается, то решение о продаже признается недействительным.

(5) Нотариальные расходы и государственные пошлины, связанные с заключением договора продажи, несет покупатель.

(6) В случае прекращения совместной или долевой собственности на жилое помещение в связи с ее продажей третьему лицу, расходы, указанные в части 5 настоящей статьи, может также частично нести организатор отчуждения.

Глава 6

Заключительные положения

§ 36. Расходы, связанные с отчуждаемым жилым помещением

(1) Задолженности, связанные с отчуждаемым жилым помещением, организатор отчуждения может покрывать за счет средств, поступивших от продажи жилого помещения. Если продажная сумма депонируется на нотариальном счете, то нотариус может по поручению организатора отчуждения оплатить задолженности, связанные с отчуждаемым жилым помещением за счет продажной цены.

(2) Документально подтвержденные расходы, напрямую связанные с организацией отчуждения, организатор отчуждения может покрывать за счет средств, поступивших от продажи жилого помещения.

§ 37. Признание недействительным постановления

Признать утратившими силу постановление Нарвского городского Собрания № 61/47 от 23.12.2004 «Порядок владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарва».

§ 38. Изменение Порядка отчуждения городского имущества

Изменить § 3 утвержденного постановлением Нарвского городского Собрания № 18 от 09.06.2005 «Порядка отчуждения городского имущества» и изложить его следующим образом:

«§ 3. Настоящий Порядок не применяется при отчуждения находящихся в собственности города Нарва жилых помещений и жилых помещений, приобретенных на установленных Законом о наследовании основаниях».

§ 39. Вступление постановления в силу

Настоящее Постановление вступает в силу в установленном законом порядке.

председатель Нарвского городского Собрания