



Администрация  
Губернатора Архангельской области  
и Правительства Архангельской области

ПРАВОВОЙ ДЕПАРТАМЕНТ

Троицкий прот., д. 49, г. Архангельск, 163004  
Тел: (8182) 283560, факс 283326  
E-mail: pravdep@admvoland.ru

№ 05-04/2021 № 09-05/602  
На №

О муниципальном правовом регулировании порядка подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены и порядка оплаты муниципального имущества при приватизации

Уважаемые коллеги!

Правовой департамент администрации Губернатора Архангельской области и Правительства Архангельской области (далее – правовой департамент) в рамках императивных положений, закрепленных в пункте 5 статьи 24, пункте 7 статьи 35 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон № 178-ФЗ), информирует о следующем.

1. Статьей 24 Федерального закона № 178-ФЗ урегулированы общественные отношения, связанные с продажей государственного или муниципального имущества без объявления цены.

Данный способ продажи государственного или муниципального имущества не является первичным и применяется только в случае, если не состоялась продажа такого имущества посредством публичного предложения в рамках статьи 23 Федерального закона № 178-ФЗ, и которая проводится при признании несостоявшимся проведенного до того аукциона.

Суды, устанавливая факт продажи муниципального имущества без объявления цены, минуя процедуру продажи муниципального имущества посредством публичного предложения, и без соблюдения установленных Федеральным законом № 178-ФЗ процедур продажи имущества, в соответствии признают договор купли-продажи такого имущества ничтожной сделкой

3

Архангельской области без объявления цены – министерство имущественных отношений Архангельской области.

Требования к содержанию протокола об итогах продажи государственного имущества Архангельской области закреплены в пункте 6 Порядка подведения итогов.

Согласно Порядку подведения итогов договор купли-продажи государственного имущества Архангельской области заключается в электронной форме в течение пяти рабочих дней со дня оформления протокола об итогах продажи имущества. Передача указанного имущества осуществляется путем подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями договора купли-продажи имущества.

Анализ регистра муниципальных нормативных правовых актов муниципальных образований Архангельской области (далее – регистр МНПА) показал, что муниципальные нормативные правовые акты, определяющие порядок подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены, приняты в трех муниципальных образованиях (городские округа Архангельской области «Мирный» и «Северодвинск», городское поселение «Шенкурское» Шенкурского муниципального района Архангельской области), что свидетельствует о недостаточном урегулировании данных общественных отношений.

Отсутствие принятого на местном уровне порядка подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены, предусмотренного пунктом 5 статьи 24 Федерального закона № 178-ФЗ, может в дальнейшем явиться основанием для вынесения актов прокурорского реагирования и судебного обжалования бездействия представительного органа муниципального образования по неприятию данного правового акта.

Органами местного самоуправления муниципальных образований иных субъектов Российской Федерации также принимаются муниципальные нормативные правовые акты, устанавливающие порядок подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены.

Вышеуказанные порядки приняты во многих муниципальных образованиях Мурманской области (например, решение Совета депутатов муниципального образования город Мончегорск от 28 марта 2019 г. № 90, решение Совета депутатов Кандалакшского района от 21 апреля 2016 г. № 253); Омской области (например, решение Совета Калачинского муниципального

Главам  
муниципальных образований  
Архангельской области

Председателям  
представительных органов  
муниципальных образований  
Архангельской области

*В.В. Воронин*  
*В.В. Воронин*  
*для работы*  
25.05.22

1000 1000 1000 1000

2

(например, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 5 сентября 2016 г. № 06АП-3777/2016 по делу № А73-2162/2016).

При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется. Данный вывод подтвержден судебной практикой.

В постановлении Второго арбитражного апелляционного суда от 6 ноября 2012 г. по делу № А17-2880/2012, постановлении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28 февраля 2013 г. по делу № А17-2880/2012 судами указано, что условие, устанавливающее при применении данного способа необходимость уплаты стоимости имущества, которая не может быть ниже его рыночной стоимости, противоречит закону и не может быть применено.

В силу пункта 5 статьи 24 Федерального закона № 178-ФЗ подведение итогов продажи государственного или муниципального имущества и порядок заключения с покупателем договора купли-продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены определяются в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Порядок проведения продажи имущества без объявления цены урегулирован разделом VI Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее – постановление от 27 августа 2012 г. № 860).

Порядок подведения итогов продажи государственного имущества Архангельской области и заключения с покупателями договоров купли-продажи государственного имущества Архангельской области без объявления цены утвержден постановлением Правительства Архангельской области от 24 марта 2022 г. № 160-пп (далее – Порядок подведения итогов).

Согласно пункту 2 Порядка подведения итогов проведение продажи имущества без объявления цены осуществляется в электронной форме на электронной площадке оператором электронной площадки в порядке, установленном постановлением от 27 августа 2012 г. № 860.

Пунктом 3 Порядка подведения итогов определен уполномоченный исполнительный орган государственной власти Архангельской области, осуществляющий функции продавца по продаже государственного имущества

4

района Омской области от 26 марта 2021 г. № 18-РС, решение Совета Кормиловского муниципального района Омской области от 26 февраля 2019 г. № 08; Тюменской области (например, решение Думы Викуловского муниципального района от 8 мая 2019 г. № 11, решение Думы Сладковского муниципального района от 31 августа 2018 г. № 140).

В данных порядках, в числе прочего определены:

уполномоченный орган местного самоуправления (его структурное подразделение – при наличии), осуществляющий функции продавца по продаже муниципального имущества без объявления цены;  
перечень информации, которую должен содержать протокол об итогах продажи муниципального имущества без объявления цены;  
срок заключения договора купли-продажи муниципального имущества без объявления цены.

С текстами вышеуказанных муниципальных нормативных правовых актов можно ознакомиться на портале «Нормативные правовые акты в Российской Федерации» Министерства юстиции Российской Федерации в разделе «Нормативные правовые акты муниципальных образований» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://pravo-minjust.ru>, <http://право-минюст.рф>) (далее – официальный портал Минюста РФ).

2. Статьей 35 Федерального закона № 178-ФЗ определен порядок оплаты государственного и муниципального имущества.

Согласно пункту 1 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено ГК РФ, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью.

Пункт 1 статьи 35 Федерального закона № 178-ФЗ устанавливает, что оплата может производиться единовременно или с рассрочкой, срок которой не должен превышать одного года.

Рассрочка возможна только при продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены (пункт 2 статьи 35 Федерального закона № 178-ФЗ).

Данное подтверждено судебной практикой (например, постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14 ноября 2006 г. № Ф04-6755/2006(27397-А03-11) по делу № А03-1985/06-38).

ПОЛУЧЕНО  
25.05.22



При этом само по себе условие о рассрочке, включенное в условие о продаже публичного имущества посредством аукциона, не может рассматриваться как ограничение круга потенциальных покупателей либо как препятствие в получении максимальной цены в бюджет муниципального образования. Данный вывод следует из постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 16 января 2018 г. № Ф03-5219/2017 по делу № А73-9480/2016).

В решении о предоставлении рассрочки указываются сроки ее предоставления и порядок внесения платежей.

Эти данные также подлежат опубликованию посредством информационного сообщения о приватизации государственного или муниципального имущества.

Рассрочка предполагает, что оплата за приобретенное имущество будет производиться покупателем частями и в сроки, предусмотренные договором купли-продажи. При этом существенными условиями такого договора купли-продажи, наряду с предметом и ценой, будут являться порядок, сроки и размеры платежей (статья 489 ГК РФ).

Пунктом 7 статьи 35 Федерального закона № 178-ФЗ определено, что порядок оплаты имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливается соответствующими органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда в постановлении от 6 июля 2010 г. № 2468/10, данная норма Федерального закона № 178-ФЗ применима и к отношениям по реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на выкуп имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Порядок оплаты государственного имущества Архангельской области при приватизации утвержден постановлением Правительства Архангельской области от 24 марта 2022 г. № 160-пп (далее – Порядок).

В Порядке учтены основные требования, закрепленные в статье 35 Федерального закона № 178-ФЗ.

Согласно Порядку оплата государственного имущества Архангельской области, приобретаемого покупателем, производится одновременно или в рассрочку. Срок рассрочки не может быть более чем один год.

Пунктом 3 Порядка определена процедура возврата лицам, перечислившим задаток для участия в продаже государственного имущества Архангельской области, денежных средств.

управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Исключительность таких полномочий означает, что местные администрации (как и главы муниципальных образований) не вправе регулировать отношения по управлению муниципальным имуществом. Принятие по данным вопросам соответствующих актов исполнительными органами муниципальной власти рассматривается как превышение полномочий, а также в качестве оснований для признания подобных актов недействительными. Этот подход подтверждается многочисленной судебной практикой. Например, судами по данному основанию признавались недействительными постановления администрации: Новодугинского района Смоленской области о порядке проведения торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимости (постановление президиума Смоленского областного суда от 8 августа 2013 г. № 44-Г-75); Кольского района Мурманской области о перечне случаев, когда предоставление земельных участков для строительства осуществляется исключительно на торгах (определение Мурманского областного суда от 4 апреля 2012 г. по делу № 33-769); Копейского городского округа Челябинской области о порядке передачи вновь построенных объектов жилищного фонда, объектов жилищно-коммунального хозяйства, инженерной инфраструктуры и социально-культурного назначения, а также осуществленных вложений в нефинансовые активы за счет средств бюджета в казну муниципального образования (определение Челябинского областного суда от 6 декабря 2011 г. по делу № 33-12346/2011); города Чебоксары Чувашской Республики о порядке организации и проведения аукциона на право размещения нестационарных торговых объектов (определение Верховного Суда Чувашской Республики от 27 мая 2019 г. по делу № 33а-3485/2018).

И, наоборот, признаются не противоречащими решению представительных органов, направленные на реализацию их исключительной компетенции по определению порядка управления муниципальным имуществом (например, определения Верховного Суда Российской Федерации от 1 ноября 2017 г. № 10-АПГ17-9, от 25 мая 2017 г. № 83-АПГ17-6, а по делам об оспаривании актов представительных органов установление данного факта относится к числу юридически значимых (например, определения Верховного Суда Российской Федерации от 7 августа 2019 г. № 83-АПГ19-17, от 4 мая 2017 г. № 45-АПГ17-1, от 28 декабря 2016 г. № 48-АПГ16-23).

Таким образом, утверждение Порядка подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-

В силу пункта 6 Порядка денежные средства в счет оплаты государственного имущества Архангельской области подлежат перечислению победителем продажи в установленном порядке в областной бюджет на счет, указанный в информационном сообщении о проведении продажи, в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи, но не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи.

В настоящее время в регистре МНПА содержится 1 муниципальный нормативный правовой акт, устанавливающий порядок оплаты муниципального имущества при приватизации (городской округ «Город Архангельск»), что свидетельствует о недостаточном урегулировании данных общественных отношений и как указывалось в пункте 1 настоящего информационного письма может в дальнейшем стать основанием для вынесения актов прокурорского реагирования и судебного обжалования бездействия представительного органа муниципального образования по неприятию данного правового акта в рамках положений, предусмотренного пунктом 7 статьи 35 Федерального закона № 178-ФЗ.

На уровне иных субъектов Российской Федерации порядки оплаты муниципального имущества приняты во многих муниципальных образованиях Новгородской области (например, решение Совета депутатов Окуловского городского поселения от 6 августа 2012 г. № 115, решение Думы Солецкого муниципального района от 24 апреля 2014 г. № 323); Тульской области (например, решение Собрания депутатов муниципального образования Славный от 8 октября 2013 г. № 95/358, решение Собрания представителей муниципального образования Богородицкий район от 19 февраля 2014 г. № 6-47).

Тексты указанных муниципальных нормативных правовых актов размещены на официальном портале Минюста РФ.

Данными порядками оплаты муниципального имущества, в том числе установлены:

форма оплаты муниципального имущества при приватизации; порядок возврата лицам, перечислившим задаток для участия в продаже имущества, денежных средств; сроки перечисления в бюджет муниципального образования денежных средств в счет оплаты приобретаемого имущества.

3. В силу пункта 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования находятся определение порядка

продажи муниципального имущества без объявления цены и Порядка оплаты муниципального имущества при приватизации является исключительной компетенцией представительного органа муниципального образования.

Правовым департаментом разработан проект решения «Об утверждении Порядка подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены и Порядка оплаты муниципального имущества при приватизации» (далее – проект решения).

Правовой департамент рекомендует представительным органам муниципальных образований Архангельской области урегулировать в форме решения общественные отношения, связанные с порядком подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены и порядком оплаты муниципального имущества при приватизации, руководствуясь при этом проектом решения.

Главам муниципальных районов Архангельской области прошу довести информацию, указанную в настоящем письме, до глав поселений, входящих в состав муниципального района.

Председателям представительных органов муниципальных районов Архангельской области прошу довести указанную информацию до председателей представительных органов поселений, входящих в состав муниципального района.

Приложение: проект решения на 6 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя администрации  
директор правового департамента

  
И.С. Андреев



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «N»<sup>1</sup>**  
**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «N»<sup>2</sup>**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**«Об утверждении Порядка подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены и Порядка оплаты муниципального имущества при приватизации»**

В соответствии с пунктом 5 статьи 24, статьей 32.1, пунктом 7 статьи 35 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением *Собрания депутатов муниципального образования «N»* «О порядке приватизации муниципального имущества»<sup>3</sup> *Собрание депутатов муниципального образования «N»* р е ш и л о:

1. Утвердить прилагаемые:

<sup>1</sup> По тексту решения необходимо использовать наименование муниципального образования, определенное областным законом от 23 сентября 2004 г. № 258-внеч.-ОЗ «О статусе и границах территорий муниципальных образований в Архангельской области» и уставом муниципального образования «N». По тексту модельного решения используется понятие «муниципальное образование «N».

<sup>2</sup> По тексту решения необходимо использовать наименование представительного органа муниципального образования, определенное уставом муниципального образования «N». По тексту модельного решения используется понятие «Собрание депутатов муниципального образования «N».

<sup>3</sup> Указываются реквизиты решения и наименование решения *Собрания депутатов муниципального образования «N»*, утверждающего положение о порядке приватизации муниципального имущества. По тексту модельного решения используется наименование решения «О порядке приватизации муниципального имущества».

11

**УТВЕРЖДЕН**

решением *Совета депутатов*  
*муниципального образования «N»*  
 от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Порядок**

**подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены**

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии с пунктом 5 статьи 24, статьей 32.1 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением *Собрания депутатов муниципального образования «N»* «О порядке приватизации муниципального имущества», определяет порядок подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения договора купли-продажи муниципального имущества без объявления цены (далее – имущество).

2. Проведение продажи имущества без объявления цены осуществляется в электронной форме на электронной площадке оператором электронной площадки в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 года № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

3. Функции продавца по продаже имущества без объявления цены осуществляет администрация *муниципального образования «N»*<sup>5</sup>.

4. Подведение итогов продажи имущества должно состояться не позднее третьего рабочего дня со дня окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов (далее – заявка), предложений о цене имущества.

5. По результатам рассмотрения заявок продавец принимает по каждой зарегистрированной заявке отдельное решение о рассмотрении предложения о цене имущества. Указанное решение оформляется протоколом об итогах продажи имущества.

<sup>5</sup> Может быть указано конкретное структурное подразделение администрации муниципального образования «N», осуществляющим функции в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом

Порядок подведения итогов продажи муниципального имущества и заключения с покупателями договоров купли-продажи муниципального имущества без объявления цены;

Порядок оплаты муниципального имущества при приватизации.  
 2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.<sup>4</sup>

Глава муниципального образования «N»

И.О. Фамилия

Председатель *Собрания депутатов*  
*муниципального образования «N»*

И.О. Фамилия

12

6. Протокол об итогах продажи имущества подписывается продавцом в день подведения итогов и должен содержать:

- 1) сведения об имуществе;
- 2) количество поступивших и зарегистрированных заявок;
- 3) сведения об отказе в принятии заявок с указанием причин отказа;
- 4) сведения о рассмотренных предложениях о цене имущества с указанием подавших их претендентов;
- 5) сведения о покупателе имущества;
- 6) сведения о цене приобретения имущества, предложенной покупателем;
- 7) иные необходимые сведения.

В протокол об итогах продажи имущества включается решение продавца о признании продажи имущества несостоявшейся в случае, если в указанный в информационном сообщении о продаже имущества срок для приема заявок ни одна заявка не была зарегистрирована либо по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению.

7. Протокол об итогах продажи имущества может быть обжалован претендентами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Договор купли-продажи имущества заключается в электронной форме в течение пяти рабочих дней со дня оформления протокола об итогах продажи имущества.

9. При уклонении покупателя от заключения договора купли-продажи имущества в установленный срок покупатель утрачивает право на заключение такого договора. В этом случае продажа имущества признается несостоявшейся.

10. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности возлагаются на покупателя.

Передача имущества осуществляется путем подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями договора купли-продажи имущества.

УТВЕРЖДЕН  
 решением Совета депутатов  
 муниципального образования «N»  
 от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Порядок  
 оплаты муниципального имущества при приватизации**

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии со статьей 35 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением организации местного самоуправления в Российской Федерации, решением *Собрания депутатов муниципального образования «N» «О порядке приватизации муниципального имущества»*, определяет порядок оплаты муниципального имущества при приватизации (далее – имущество).

2. Оплата имущества, приобретаемого покупателем, производится одновременно или в рассрочку. Срок рассрочки не может быть более чем один год.

Решение о предоставлении рассрочки принимается в случае приватизации имущества в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Лицам, перечислявшим задаток для участия в продаже имущества, денежные средства возвращаются в следующем порядке:

- 1) участникам продажи, за исключением победителя, – в течение пяти календарных дней со дня подведения итогов продажи;
- 2) претендентам, не допущенным к участию в продаже, – в течение пяти календарных дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками продажи;
- 3) в случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в течение пяти календарных дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва претендентом заявки позднее дня окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном подпунктом 2 настоящего пункта.

4. Задаток победителя продажи имущества подлежит перечислению в установленном порядке в местный бюджет в течение пяти календарных дней со

дня истечения срока, установленного для заключения договора купли-продажи имущества.

5. При уклонении или отказе победителя от заключения в установленный законодательством Российской Федерации срок договора купли-продажи, уклонении или отказе от оплаты имущества внесенный им задаток не возвращается и подлежит перечислению со счета, указанного в информационном сообщении о продаже имущества, в местный бюджет не позднее пяти календарных дней с даты истечения срока, установленного для заключения договора купли-продажи.

6. Оплата приобретаемого имущества производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в информационном сообщении о проведении продажи. Внесенный победителем продажи задаток засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества.

Денежные средства в счет оплаты имущества подлежат перечислению победителем продажи в установленном порядке в местный бюджет на счет, указанный в информационном сообщении о проведении продажи, в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи, но не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи.

7. Ответственность покупателя в случае его отказа или уклонения от оплаты имущества в установленные сроки предусматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации в договоре купли-продажи.