

**АО «Российский аукционный дом»**

**ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ**

**о проведении аукциона в электронной форме по продаже недвижимого имущества,  
находящегося в собственности муниципального округа Истра Московской области,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, м.о. Истра, г.  
Дедовск, ул. Больничная, д. 5, к. 1**

Дата начала приема заявок: 17.07.2026г.

Дата окончания приема заявок: 11.08.2026г.

Дата определения участников: 17.08.2026г.

Дата аукциона: 18.08.2026г.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. Основные понятия
  2. Правовое регулирование
  3. Сведения об аукционе
  4. Место, сроки подачи (приема) заявок, определения Участников, проведения аукциона и подведения итогов аукциона
  5. Срок и порядок регистрации на электронной площадке
  6. Порядок подачи (приема) и отзыва заявок
  7. Перечень документов, представляемых Участниками и требования к их оформлению
  8. Ограничения участия в аукционе отдельных категорий физических и юридических лиц
  9. Порядок внесения задатка и его возврата
  10. Порядок ознакомления со сведениями об Имуществе, выставляемом на аукционе
  11. Порядок определения Участников аукциона
  12. Порядок проведения аукциона и подведения его итогов
  13. Срок заключения договора купли-продажи недвижимого Имущества
  14. Переход права собственности на Имущество
  15. Вознаграждение Продавцу
  16. Заключительные положения
- Приложение № 1 - Форма заявки на участие в аукционе;
- Приложение № 2 - Проект договора купли-продажи недвижимого имущества.
- Приложение № 3- Образец письма о соответствии юридического лица положениям абз. 3 ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
- Приложение № 4 – Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области СИ-25-006450 от 16.04.2025
- Приложение № 5 – Акт технического состояния объекта культурного наследия (отдельная постройка, здание и сооружение, мавзолей, мемориальная квартира) от 05 августа 2025г.

## 1. Основные понятия

**Предмет аукциона** – имущество, находящееся в собственности муниципального округа Истра Московской области, реализуемое в ходе проведения аукциона, право на которое передается по договору купли-продажи (далее – Имущество).

**Шаг аукциона** – величина повышения начальной цены («шаг аукциона»), установленная Продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 5 процентов начальной цены продажи, и не изменяющаяся в течение всего электронного аукциона, величина, на которую в ходе процедуры электронного аукциона его Участниками последовательно повышается начальная цена продажи. В значении «сделать «шаг аукциона» - способ подачи в упрощенном порядке на электронной площадке Участниками электронного аукциона предложений о цене Имущества.

**Информационное сообщение о проведении аукциона** (далее – Информационное сообщение) - настоящее информационное сообщение, содержащее сведения о проведении аукциона, о предмете аукциона, условиях и порядке его проведения, условиях и сроках подписания договора купли-продажи, иных существенных условиях, включая проект договора купли-продажи и другие документы.

**Продавец** – АО «Российский аукционный дом» (АО «РАД»), ОГРН 1097847233351, фактический и юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, Гривцова пер., д. 5, лит. В.

**Электронная торговая площадка** (далее - электронная площадка, ЭТП) – сайт в международной глобальной информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с доменным именем <http://lot-online.ru>, а также совокупность программного обеспечения и оборудования (далее - программно-аппаратный комплекс), предназначенного для проведения электронных торгов, соответствующие требованиям к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования сайтом сети «Интернет», на котором будет проводиться продажа государственного или муниципального имущества в электронной форме. Электронная площадка доступна пользователям в формате открытой и (или) закрытой части в зависимости от разграниченных прав доступа, необходимых Пользователям для работы на электронной площадке.

**Регламент** - Регламент Системы электронных торгов (СЭТ) АО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов по продаже государственного или муниципального имущества в электронной форме, размещенный на сайте [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru).

**Регламент по работе с денежными средствами** - Регламент АО «Российский аукционный дом» «О порядке работы с денежными средствами, перечисляемыми при проведении процедур продажи государственного или муниципального имущества, а также имущества, арестованного во исполнение судебных решений, древесины, которая получена при использовании лесов, расположенных на землях лесного фонда, аренды и продажи земельных участков в электронной форме в качестве задатка» (далее – Регламент по работе с денежными средствами), размещенный на сайте [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru).

**Оператор электронной площадки** (далее – **Оператор**) – юридическое лицо из числа юридических лиц, включенных в перечень операторов электронных площадок, утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом о контрактной системе, соответствующее требованиям к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования сайтом сети «Интернет», на котором будет проводиться продажа в электронной форме и осуществляющее функции по организации продажи объекта приватизации в электронной форме в соответствии с положениями ч. 3 ст. 32.1 Федерального закона о приватизации.

Оператор обеспечивает техническую возможность для подготовки и проведения торгов в электронной форме и привлекается Продавцом в установленном порядке в целях организации и проведения продажи имущества в электронной форме.

**Заявка** – комплект документов, представленный претендентом в срок и по форме, который установлен в Информационном сообщении.

**Претендент** – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, зарегистрированное на электронной площадке в соответствии с порядком, предусмотренным Регламентом, соответствующее требованиям к покупателям, установленным Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», претендующее на участие в торгах по продаже государственного или муниципального имущества и принимающее на себя обязательство выполнять условия торгов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

**Участник** – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, зарегистрированное на электронной площадке и допущенное Продавцом к участию в продаже муниципального имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Победитель** – участник продажи, предложивший наиболее высокую цену за имущество на аукционе.

**Единственный участник аукциона** - только один Претендент, признанный Участником аукциона.

**Открытая часть электронной площадки** – раздел электронной площадки, находящийся в открытом доступе, не требующий регистрации на электронной площадке для работы в нём.

**Закрытая часть электронной площадки** – раздел электронной площадки, доступ к которому имеют только зарегистрированные на электронной площадке Продавец и участники, позволяющий пользователям получить доступ к информации и выполнять определенные действия.

**Усиленная квалифицированная электронная подпись (далее электронная подпись, ЭП)** - электронная подпись, которая соответствует признакам:

- 1) получена в результате криптографического преобразования информации с использованием ключа электронной подписи;
- 2) позволяет определить лицо, подписавшее электронный документ;
- 3) позволяет обнаружить факт внесения изменений в электронный документ после момента его подписания;
- 4) создается с использованием средств электронной подписи;
- 5) ключ проверки электронной подписи указан в квалифицированном сертификате;
- 6) для создания и проверки электронной подписи используются средства электронной подписи, получившие подтверждение соответствия требованиям, установленным в соответствии с Законом об электронной подписи.

**Электронный документ** – документ, информация в котором представлена в электронно-цифровой форме.

**Электронный образ документа** – электронная копия документа, выполненная на бумажном носителе, заверенная электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени лица, направившего такую копию документа.

**Электронное сообщение (электронное уведомление)** – любое распорядительное или информационное сообщение, или электронный документ, направляемые Пользователями электронной площадки в процессе работы на электронной площадке, Оператором либо размещенные Продавцом на электронной площадке, подписанные электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени лица, направившего такое сообщение.

**Электронный журнал** – электронный документ, в котором Оператором посредством программных и технических средств электронной площадки фиксируется ход проведения процедуры электронного аукциона.

**«Личный кабинет»** - обособленное виртуальное пространство на электронной площадке, в которое Пользователь электронной площадки, прошедший процедуру регистрации, имеет персональный доступ путем ввода посредством интерфейса сайта

идентифицирующих данных, а именно имени Пользователя и пароля. В рамках личного кабинета осуществляется обмен электронными документами, в том числе подписанными электронной подписью.

**Официальные сайты по продаже имущества** - официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), официальный сайт Правительства Московской области в сети «Интернет» [mosreg.ru](http://mosreg.ru), официальный сайт Администрации муниципального округа Истра Московской области в сети «Интернет» [istra-adm.ru](http://istra-adm.ru), официальный сайт Продавца в сети «Интернет» [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), сайт Оператора в сети «Интернет» [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru).

## **2. Правовое регулирование**

Аукцион проводится в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Распоряжением главы муниципального округа Истра Московской области от 7 августа 2025 г. №152-Р «О поручении Акционерному обществу «Российский аукционный дом» организовать от имени администрации муниципального округа Истра Московской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации продажу муниципальной собственности и (или) осуществлять функции продавца такого имущества»;
- Постановлением Администрации муниципального округа Истра Московской области 17 июня 2026 г. № 2285/6 «Об утверждении условий приватизации недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального округа Истра Московской области».

## **3. Сведения об аукционе**

**3.1. Основание проведения аукциона** – Постановление Администрации муниципального округа Истра Московской области от 17 июня 2026 г. № 2285/6 «Об утверждении условий приватизации недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального округа Истра Московской области»; Договор на организацию и осуществление торгов по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального округа Истра Московской области от 11 августа 2025 г.

**3.2. Собственник выставляемого на торги имущества** – Муниципальное образование «Муниципальный округ Истра Московской области».

### **3.3. Оператор:**

Наименование – АО «Российский аукционный дом».

Адрес - 190031, Санкт-Петербург, Гривцова пер., д. 5, лит. В.

Сайт - <http://lot-online.ru>.

### **3.4. Продавец:**

Наименование - АО «Российский аукционный дом».

Адрес - 190031, Санкт-Петербург, Гривцова пер., д. 5, лит. В.

Сайт – <http://www.auction-house.ru>.

Телефон – 8 (800) 777-57-57.

**3.5. Форма аукциона (способ приватизации)** – аукцион в электронной форме, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене Имущества.

### **3.6. Сведения о недвижимом имуществе, выставленном на аукцион в электронной форме единым лотом (далее – Лот, Имущество):**

#### **Лот № 1.**

**Объект 1.** Здание, назначение: нежилое, наименование: нежилое здание, площадь – 2316,1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, м.о. Истра, г. Дедовск, ул. Больничная, д. 5, к. 1, кадастровый номер: 50:08:0000000:166052, находящееся в собственности Муниципального образования "Муниципальный округ Истра Московской области" о чем в Едином государственном реестре недвижимости 21.05.2025 года сделана запись о регистрации № 50:08:0000000:166052-50/415/2025-11.

Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 29.06.2026г. Здание включено в реестр объектов культурного наследия или является выявленным объектом Памятник Больница Дедовской Бумагопрядильной мануфактуры, где в годы Первой мировой и Великой Отечественной войны находился госпиталь, 1914, 1933гг.

В соответствии с Постановлением Администрации муниципального округа Истра Московской области 17 июня 2026 г. № 2285/6 «Об утверждении условий приватизации недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального округа Истра Московской области» имеется обременение (ограничения) в отношении Здания:

Здание является выявленным объектом культурного наследия, включенным в перечень выявленных объектов культурного наследия Московской области (далее – выявленный объект культурного наследия), и покупатель обязан выполнять требования статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) к содержанию и использованию выявленных объектов культурного наследия.

В соответствии с Постановлением Администрации муниципального округа Истра Московской области 17 июня 2026 г. № 2285/6 «Об утверждении условий приватизации недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального округа Истра Московской области»:

- Покупатель обязан организовать и провести работы по сохранению выявленного объекта культурного наследия, направленные на обеспечение его физической сохранности и приспособление для современного использования, не включающие требования к реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом №73-ФЗ;

- Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия определяются органом исполнительной власти Московской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом №73-ФЗ, на основании акта технического состояния выявленного объекта культурного наследия;

- Покупатель обязан обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта и/или иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия в порядке, установленном Федеральным законом №73-ФЗ.

- Обязанность покупателя по проведению работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия возникает с момента переходы к покупателю права собственности на Имущество.

**Объект 2.** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: бытовое обслуживание, площадь – 3536 +/- 21 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Московская область, м.о. Истра, г. Дедовск, ул. Больничная, з/у 5/1, кадастровый номер: 50:08:0020705:368, находящийся в собственности Муниципального образования "Муниципальный округ Истра Московской области", о чем в

Едином государственном реестре недвижимости 25.03.2025 года сделана запись регистрации № 50:08:0020705:368-50/415/2025-7.

Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.

**Согласно Сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области СИ-25-006450 от 16.04.2025 в отношении Земельного участка имеются следующие ограничения:**

- земельный участок расположен: Третья подзона аэродрома Москва (Шереметьево) Подзона третья Сектор 3.1: 3535,71 кв.м; Зона 7.2. Седьмая подзона Седьмая подзона, Зона 7.2. «Зона ограничения строительства» (внутренняя граница соответствует изолинии Ldn = 61 дБА, внешняя граница соответствует изолинии L<sub>экв.ночь</sub> = 45 дБА): 2217,84 кв.м;
- земельный участок расположен: в функциональной зоне О2 – Зона специализированной общественной застройки;
- земельный участок расположен: В границах Город Дедовск 3536 кв.м;
- земельный участок расположен: О-2 (3536,00 кв.м);
- этажность/Высотность:3/-
- иные ограничения, указанные в Сводной информации.

В этой связи использовать земельный участок необходимо в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

**В соответствии с пунктом 11 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в редакции Федерального закона от 07.06.2025 N 142-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" с 01.03.2026 лицо, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, переданы во владение или в пользование на основании договора, обязано выполнять требования в отношении таких объектов, установленные статьей 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".**

**Начальная цена Лота № 1** – 19 933 071 (Девятнадцать миллионов девятьсот тридцать три тысячи семьдесят один) рубль 71 копейка, в том числе НДС, из них:

**Начальная цена Объекта 1** – 14 329 395 (Четырнадцать миллионов триста двадцать девять тысяч триста девяносто пять) рублей 71 копейка, в том числе НДС 22%.

**Начальная цена Объекта 2** – 5 603 676 (Пять миллионов шестьсот три тысячи шестьсот семьдесят шесть) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**Шаг аукциона** – 700 000 (Семьсот тысяч) рублей 00 копеек.

**Размер задатка** – 1 993 307 (Один миллион девятьсот девяносто три тысячи триста семь) рублей 10 копеек.

**Срок внесения задатка** – с 17.07.2026г. по 11.08.2026г. Задаток должен поступить на указанный в информационном сообщении счет Продавца не позднее 12.08.2026г.

**Сведения о предыдущих торгах по продаже имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже** – торги не проводились.

#### **4. Место, сроки подачи (приема) заявок, определения Участников, проведения аукциона и подведения итогов аукциона**

4.1. Место подачи (приема) Заявок и подведения итогов аукциона: электронная торговая площадка [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru).

4.2. Дата и время начала подачи (приема) Заявок: 17.07.2026г. в 15:00 по московскому времени.

Подача Заявок осуществляется круглосуточно.

4.3. Дата и время окончания подачи (приема) Заявок: 11.08.2026г. в 17:00 по московскому времени.

4.4. Дата определения Участников: 17.08.2026г.

4.5. Дата, время, срок проведения аукциона и подведения итогов аукциона: 18.08.2026г. в 11:00 по московскому времени и до последнего предложения Участников.

4.6. Продавец вправе продлить срок приема заявок на участие в аукционе, перенести срок определения Участников и подведения итогов аукциона.

## **5. Срок и порядок регистрации на электронной площадке**

5.1. Для обеспечения доступа к участию в электронном аукционе Претендентам необходимо пройти процедуру регистрации в соответствии с Регламентом.

5.2. Регистрация на электронной площадке Претендентов на участие в аукционе осуществляется ежедневно, круглосуточно в соответствии с Регламентом.

5.3. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

5.4. Регистрации на электронной площадке подлежат Претенденты, ранее не зарегистрированные на электронной площадке, или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена.

## **6. Порядок подачи (приема) и отзыва заявок**

6.1. Прием заявок и прилагаемых к ним документов начинается с даты и времени, указанных в информационном сообщении о проведении продажи Имущества, осуществляется в сроки, установленные в Информационном сообщении.

6.2. Для участия в продаже Имущества на аукционе Претенденты перечисляют задаток в размере 10 процентов начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты приобретаемого Имущества в порядке, предусмотренном Регламентом по работе с денежными средствами, в соответствии с условиями настоящего Информационного сообщения, путем перечисления денежных средств на любой из расчетных счетов, указанных в п. 9.1.1. настоящего Информационного сообщения, и заполняют размещенную в открытой части электронной площадки форму заявки с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, приведенным в информационном сообщении о проведении аукциона.

6.3. Заявка (**Приложение № 1**) подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки (далее - открытая часть электронной площадки), с приложением электронных образов документов, предусмотренных Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

6.4. Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

6.5. При приеме заявок от Претендентов Оператор обеспечивает:

- регистрацию заявок и прилагаемых к ним документов в журнале приема заявок. Каждой заявке присваивается номер с указанием даты и времени приема;
- конфиденциальность данных о Претендентах и Участниках, за исключением случая направления электронных документов Продавцу в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

6.6. В течение одного часа со времени поступления заявки Оператор сообщает Претенденту о ее поступлении путем направления уведомления с приложением электронных образов зарегистрированной заявки и прилагаемых к ней документов.

6.7. Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока, на электронной площадке не регистрируются.

6.8. Претендент вправе не позднее дня окончания приема заявок отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку.

6.9. В случае отзыва Претендентом заявки, уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой в течение одного часа поступает в «личный кабинет» Продавца, о чем Претенденту направляется соответствующее уведомление.

6.10. Все подаваемые Претендентом документы не должны иметь неоговоренных исправлений. Все исправления должны быть надлежащим образом заверены. Печати и подписи, а также реквизиты и текст оригиналов и копий документов должны быть четкими и читаемыми. Подписи на документах должны быть расшифрованы (указывается должность, фамилия и инициалы подписавшегося лица).

## **7. Перечень документов, представляемых Участниками и требования к их оформлению**

7.1. Одновременно с Заявкой на участие в аукционе (Приложение № 1) Претенденты представляют следующие документы в форме электронных документов либо электронных образов документов, заверенных электронной подписью:

7.1.1. Доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени Претендента, если заявка подается представителем Претендента, оформленная в установленном порядке.

В случае, если доверенность на осуществление действий от имени Претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

### 7.1.2. Юридические лица:

1) заверенные копии учредительных документов;

2) документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (решение о назначении этого лица или об его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

3) документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо).

### 7.1.3. Физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели:

Копии всех листов документа, удостоверяющего личность.

7.1.4. Документы, представляемые иностранными лицами, должны быть легализованы в установленном порядке и иметь надлежащим образом заверенный перевод на русский язык.

7.1.5. Указанные документы (в том числе копии документов) в части их оформления, заверения и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации и настоящего информационного сообщения.

7.1.6. Заявки подаются одновременно с полным комплектом документов, установленным в настоящем информационном сообщении.

7.1.7. Электронные образы документов должны быть направлены после подписания электронной подписью Претендента или его представителя. Наличие электронной подписи Претендента (уполномоченного представителя) означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов, направлены от имени соответственно Претендента, Участника, Оператора, Продавца и отправитель несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений.

Документооборот между Претендентами, Участниками, Оператором и Продавцом осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов, заверенных электронной подписью Продавца, Оператора, Претендента или Участника либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно Продавца, Оператора, Претендента или Участника.

Изменение заявки допускается только путем подачи Претендентом новой заявки в сроки, установленные в сообщении о проведении аукциона в электронной форме, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

## **8. Ограничения участия в аукционе отдельных категорий физических и юридических лиц**

Покупателями муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, отвечающие признакам Покупателя в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и желающие приобрести имущество, выставленное на аукционе, своевременно подавшие Заявку, представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленном в настоящем Информационном сообщении, и обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в Информационном сообщении, за исключением случаев ограничения участия лиц, предусмотренных статьей 5 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон):

- государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;
- юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов, кроме случаев, предусмотренных статьей 25 Закона;
- юридических лиц, местом регистрации которых является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны), и которые не осуществляют раскрытие и предоставление информации о своих выгодоприобретателях, бенефициарных владельцах и контролирующих лицах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае, если впоследствии будет установлено, что Покупатель муниципального Имущества не имел законное право на его приобретение, соответствующая сделка является ничтожной.

## **9. Порядок внесения задатка и его возврата**

### **9.1. Порядок внесения задатка**

9.1.1. Настоящее информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача Претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме. Перечисление задатка третьими лицами не допускается.

Задаток вносится в валюте Российской Федерации на один из счетов Продавца:

**1. Получатель: АО «Российский аукционный дом»**

**ИНН 7838430413**

**КПП 783801001**

**Р/сч 40702810390350001935**

**Банк ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»**

**К/с 30101810900000000790**

**БИК 044030790**

**2. Получатель: АО «Российский аукционный дом»**

**ИНН 7838430413**

**КПП 783801001**

**Р/сч 40702810055040010531**

**Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК**

**К/с 30101810500000000653**

**БИК банка 044030653**

В платежном поручении в части «назначение платежа» должна содержаться информация: «№ л/с \_\_\_\_\_ Средства для проведения операций по обеспечению участия в электронных процедурах, НДС не облагается».

Сумма денежных средств, поступившая Продавцу в качестве задатка на один из указанных расчетных счетов, зачисляется на лицевой счет Претендента.

## **9.2. Порядок возврата задатка**

9.2.1. Лицам, перечислившим задаток для участия в продаже имущества на аукционе, денежные средства возвращаются в следующем порядке и в соответствии с Регламентом по работе с денежными средствами:

а) Участникам, за исключением Победителя или Единственного участника аукциона, - в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подведения итогов аукциона по продаже Имущества;

б) Претендентам, не допущенным к участию в продаже Имущества, - в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания протокола о признании Претендентов Участниками.

9.2.2. Задаток Победителя или Единственного участника аукциона засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества и подлежит перечислению в установленном порядке Собственнику имущества в течение 5 (пяти) календарных дней со дня истечения срока, установленного для заключения договора купли-продажи Имущества.

9.2.3. При уклонении или отказе Победителя от заключения в установленный срок договора купли-продажи Имущества результаты аукциона аннулируются Продавцом, Победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

При уклонении или отказе Единственного участника аукциона, от заключения в установленный срок договора купли-продажи Имущества, Единственный участник аукциона утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается, аукцион признается несостоявшимся.

9.2.4. 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 Имущества, задаток ему не возвращается.

9.2.5. В случае отзыва Претендентом заявки поступивший задаток ему возвращается не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

9.2.6. В случае признания аукциона несостоявшимся, задаток возвращается Претенденту в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подведения итогов аукциона.

9.2.7. В случае продления Продавцом срока приема заявок, переноса срока определения Участников и подведения итогов продажи, Претендент вправе потребовать возврата задатка. В данном случае, задаток возвращается в течение 5 (пяти) календарных дней с даты поступления в адрес Продавца требования Претендента на электронную площадку о возврате суммы задатка в связи с продлением срока приема заявок, переноса срока определения Участников и подведения итогов аукциона.

9.2.8. В случае отмены проведения аукциона задатки возвращаются Претендентам в течение 5 (пяти) календарных дней с даты размещения информационного сообщения об отмене проведения аукциона на информационных ресурсах, на которых было размещено информационное сообщение о проведении аукциона в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2.9. При нарушении Продавцом сроков возврата задатка Продавец уплачивает Претенденту(ам) пени в размере одной стопятидесятой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

## **10 Порядок ознакомления со сведениями об Имуществе, выставленном на аукционе**

10.1. Информация о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на официальном сайте Правительства Московской области в сети «Интернет» [mosreg.ru](http://mosreg.ru), на официальном сайте Администрации муниципального округа Истра Московской области в сети «Интернет»

adm.ru, на официальном сайте Продавца в сети «Интернет» [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), на сайте Оператора в сети «Интернет» [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru), и содержит следующее:

- а) информационное сообщение о проведении продажи имущества;
- б) форма заявки (Приложение № 1);
- в) проект договора купли-продажи недвижимого Имущества (Приложение № 2);
- г) образец письма о соответствии юридического лица положениям абз. 3 ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (Приложение № 3);
- д) сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области СИ-25-006450 от 16.04.2025 (Приложение № 4);
- е) акт технического состояния объекта культурного наследия (отдельная постройка, здание и сооружение, мавзолей, мемориальная квартира) от 05 августа 2025г. (Приложение № 5);
- ж) иные сведения, предусмотренные Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

10.2. С дополнительной информацией об участии в аукционе, о порядке проведения аукциона, с формой заявки, условиями договора купли-продажи, Претенденты могут ознакомиться на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на официальном сайте Правительства Московской области в сети «Интернет» [mosreg.ru](http://mosreg.ru), на официальном сайте Продавца в сети «Интернет» [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), на сайте Оператора в сети «Интернет» [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru) и по телефонам: 8 (910) 019-12-39, 8-800-777-57-57.

10.3. Любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес Оператора запрос о разъяснении размещенной информации.

Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» Продавца для рассмотрения при условии, что запрос поступил Продавцу не позднее 5 (пяти) рабочих дней до окончания подачи заявок.

В течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления запроса Продавец предоставляет Оператору для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

В случае направления запроса иностранными лицами такой запрос должен иметь перевод на русский язык.

10.4. С дополнительной информацией о приватизируемом имуществе и порядке осмотра можно ознакомиться по телефону: 8 (910) 019-12-39, 8-800-777-57-57, по адресу электронной почты: [furs@auction-house.ru](mailto:furs@auction-house.ru).

## **11. Порядок определения Участников аукциона**

11.1. В день определения Участников аукциона, указанный в информационном сообщении, Оператор через «личный кабинет» Продавца обеспечивает доступ Продавца к поданным Претендентами заявкам и документам, а также к журналу приема заявок.

11.2. Продавец в день рассмотрения заявок и документов Претендентов и установления факта поступления задатка подписывает протокол о признании Претендентов Участниками, в котором приводится перечень принятых заявок (с указанием имен (наименований) Претендентов), перечень отозванных заявок, имена (наименования) Претендентов, признанных Участниками, а также имена (наименования) Претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, с указанием оснований такого отказа.

11.3. Не позднее следующего рабочего дня после дня подписания протокола о признании Претендентов Участниками всем Претендентам, подавшим заявки, Продавец направляет уведомление о признании их Участниками аукциона или об отказе в признании Участниками аукциона с указанием оснований отказа.

11.4. Информация о Претендентах, не допущенных к участию в аукционе, размещается в открытой части электронной площадки на официальном сайте Российской

Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на сайте Оператора в сети «Интернет» [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru).

11.5. Претендент приобретает статус Участника с момента подписания Продавцом протокола о признании Претендентов Участниками.

11.6. Претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

а) представленные документы не подтверждают право Претендента быть Покупателем Имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении о проведении аукциона, или оформление представленных документов не соответствует законодательству Российской Федерации.

в) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет Продавца, указанный в информационном сообщении.

г) заявка подана лицом, не уполномоченным Претендентом на осуществление таких действий.

11.7. Информация об отказе в допуске к участию в аукционе размещается на официальных сайтах торгов и в открытой части электронной площадки в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия указанного решения.

11.8. В случае, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное Единственным участником аукциона, договор заключается с Единственным участником аукциона, по начальной цене продажи Имущества.

В день подведения итогов аукциона Единственному участнику аукциона направляется уведомление о признании его таким участником.

## **12. Порядок проведения аукциона и подведения его итогов**

12.1. Процедура аукциона проводится в день и время, указанные в информационном сообщении о проведении аукциона, путем последовательного повышения Участниками начальной цены продажи на величину, равную либо кратную величине «шага аукциона».

«Шаг аукциона» устанавливается Продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 5 (пяти) процентов начальной цены продажи, и не изменяется в течение всего аукциона.

12.2. Во время проведения процедуры аукциона Оператор обеспечивает доступ Участников к закрытой части электронной площадки и возможность представления ими предложений о цене Имущества.

12.3. Со времени начала проведения процедуры аукциона Оператором размещается:

а) в открытой части электронной площадки - информация о начале проведения процедуры аукциона с указанием наименования Имущества, начальной цены и текущего «шага аукциона»;

б) в закрытой части электронной площадки - помимо информации, указанной в открытой части электронной площадки, также предложения о цене Имущества и время их поступления, величина повышения начальной цены («шаг аукциона»), время, оставшееся до окончания приема предложений о цене Имущества.

12.4. В течение одного часа со времени начала проведения процедуры аукциона Участникам предлагается заявить о приобретении Имущества по начальной цене. В случае если в течение указанного времени:

а) поступило предложение о начальной цене Имущества, то время для представления следующих предложений об увеличенной на «шаг аукциона» цене Имущества продлевается на 10 минут со времени представления каждого следующего предложения. Если в течение 10 минут после представления последнего предложения о цене Имущества следующее предложение не поступило, аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается;

б) не поступило ни одного предложения о начальной цене Имущества, то аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается. В этом случае временем окончания представления предложений о цене Имущества является время завершения аукциона.

12.5. При этом программными средствами электронной площадки обеспечивается:

- а) исключение возможности подачи Участником предложения о цене Имущества, не соответствующего увеличению текущей цены на величину «шага аукциона»;
- б) уведомление Участника в случае, если предложение этого Участника о цене Имущества не может быть принято в связи с подачей аналогичного предложения ранее другим Участником.

12.6. Победителем признается Участник, предложивший наиболее высокую цену Имущества.

12.7. Ход проведения процедуры аукциона фиксируется Оператором в электронном журнале, который направляется Продавцу в течение одного часа со времени завершения приема предложений о цене Имущества для подведения итогов аукциона путем оформления протокола об итогах аукциона.

12.8. Протокол об итогах аукциона удостоверяет право Победителя или лица, признанного Единственным участником аукциона на заключение договора купли-продажи имущества, содержит фамилию, имя, отчество (при наличии) или наименование юридического лица - Победителя аукциона или лица, признанного Единственным участником аукциона, цену Имущества, предложенную Победителем, или начальную цену Имущества, в случае если лицо признано Единственным участником аукциона - фамилию, имя, отчество (при наличии) или наименование юридического лица - Участника продажи, который сделал предпоследнее предложение о цене такого Имущества в ходе продажи, и подписывается Продавцом в течение одного часа с момента получения электронного журнала, но не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона, либо не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона, в случае если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное Единственным участником аукциона.

12.9. Процедура аукциона считается завершенной со времени подписания Продавцом протокола об итогах аукциона.

12.10. Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:

- а) не было подано ни одной заявки на участие либо ни один из Претендентов не признан Участником;
- б) в случае отказа Единственного участника аукциона от заключения договора;
- в) ни один из Участников не сделал предложение о начальной цене имущества.

12.11. Решение о признании аукциона несостоявшимся оформляется протоколом.

12.12. В течение одного часа со времени подписания протокола об итогах аукциона Победителю или лицу, признанному Единственным участником, направляется уведомление о признании его Победителем или Единственным участником аукциона, с приложением этого протокола, а также размещается в открытой части электронной площадки следующая информация:

- а) наименование Имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (спецификация лота);
- б) цена сделки;
- в) фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица – Победителя или лица, признанного Единственным участником аукциона.

### **13. Срок заключения договора купли- продажи недвижимого Имущества**

13.1. Договор купли-продажи Имущества заключается между Собственником и Победителем либо Единственным участником аукциона в электронной форме в установленном законодательством порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона. Денежные средства в счет оплаты приватизируемого имущества муниципального округа Истра Московской области, в размере, указанном в договоре купли-продажи, подлежат перечислению Победителем аукциона либо Единственным участником аукциона на счет, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона, в течение 10 рабочих дней после даты заключения договора купли-продажи.

13.2. При уклонении или отказе Победителя от заключения в установленный срок договора купли-продажи Имушества результаты аукциона аннулируются Продавцом, Победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

При уклонении или отказе Единственного участника аукциона от заключения договора купли-продажи в установленный срок, Единственный участник аукциона утрачивает право на заключение данного договора, задаток ему не возвращается, аукцион признается несостоявшимся.

13.3. Ответственность Покупателя в случае его отказа или уклонения от оплаты Имушества в установленные сроки предусматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации в договоре купли-продажи Имушества, задаток ему не возвращается. Денежные средства в счет оплаты приватизируемого Имушества подлежат перечислению (единовременно в безналичном порядке) в соответствии с условиями Договора купли-продажи Имушества по следующим реквизитам:

**Получатель платежа: Управление Федерального казначейства по Московской области (Администрация муниципального округа Истра)**

**ИНН 5017015766 КПП 501701001**

**Банк получателя: ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва**

**БИК банка получателя: 004525987**

**ЕКС: 40102810845370000004**

**Казначейский счет: 031006430000000014800**

**ОКТМО: 46 533 000**

**КБК: 001 1 14 02043 14 0000 410.**

13.4. Задаток, перечисленный Победителем аукциона, либо Единственным участником аукциона для участия в аукционе, засчитывается в счет оплаты Имушества.

13.5. Факт оплаты Имушества подтверждается выпиской со счета о поступлении средств в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи.

13.6. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса Российской Федерации при реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями, составляющего государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, а также муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, налоговая база определяется как сумма дохода от реализации (передачи) этого имущества с учетом налога. При этом налоговая база определяется отдельно при совершении каждой операции по реализации (передаче) указанного имущества. В этом случае налоговыми агентами признаются покупатели (получатели) указанного имущества, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Указанные лица обязаны исчислить расчетным методом, удержать из выплачиваемых доходов и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ налоговым агентом по НДС является покупатель Имушества, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями

Сумма НДС Покупателем – юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, должна быть перечислена на счёт налогового органа по месту регистрации Покупателя.

Сумма НДС Покупателем – физическим лицом, должна быть перечислена Покупателем на расчетный счет Собственника, указанный в договоре купли-продажи.

## **14. Переход права собственности на Имушество**

14.1. Передача Имущества и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи Имущества.

14.2. Покупатель самостоятельно и за свой счет оформляет документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на приобретаемое Имущество к Покупателю на основании договора купли-продажи, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **15. Вознаграждение Продавцу**

Вознаграждение выплачивается Продавцу Победителем, либо Единственным участником аукциона в соответствии с Распоряжением главы муниципального округа Истра Московской области от 7 августа 2025 г. №152-Р «О поручении Акционерному обществу «Российский аукционный дом» организовать от имени администрации муниципального округа Истра Московской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации продажу муниципальной собственности и (или) осуществлять функции продавца такого имущества» и с Договором на организацию и осуществление торгов по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального округа Истра Московской области от 11 августа 2025 г.

Настоящее информационное сообщение является публичной офертой для заключения с Продавцом соглашения о выплате вознаграждения в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача Претендентом заявки является акцептом такой оферты, после чего соглашение о вознаграждении считается заключенным в установленном порядке.

**Победитель либо Единственный участник аукциона обязан сверх цены продажи Имущества в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона оплатить Продавцу в валюте Российской Федерации вознаграждение (НДС не облагается на основании пункта 1 статьи 145.1 Налогового кодекса РФ) в связи с организацией и проведением аукциона посредством функционала информационной системы «Электронная торговая площадка» акционерного общества «Российский аукционный дом» в размере 4 (четыре) процента от цены Имущества, определенной по итогам аукциона, на счет по следующим реквизитам:**

**Получатель: АО «Российский аукционный дом»**

**ИНН 7838430413**

**КПП 783801001**

**р/счет 40702810726260000311**

**Банк: Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), г. Москва.**

**к/счет 30101810145250000411**

**БИК 044525411**

В платежном поручении в части «Назначение платежа» плательщику необходимо указать «Оплата вознаграждения Продавцу на основании Протокола подведения итогов аукциона от \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

Обязанность по оплате вознаграждения Продавцу подлежит исполнению вне зависимости от факта заключения Победителем, либо Единственным участником аукциона договора купли-продажи Имущества.

За просрочку оплаты суммы вознаграждения Продавец вправе потребовать от Победителя, либо Единственного участника аукциона уплату пени в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае возникновения споров по оплате вознаграждения Продавцу, неурегулированных путем переговоров, такие споры подлежат разрешению в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, и рассматриваются Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области или Октябрьским районным судом города Санкт-Петербурга, или мировым судьей судебного участка № 3 города Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством.

## **16. Заключительные положения**

Все вопросы, касающиеся проведения аукциона в электронной форме, не нашедшие отражения в настоящем информационном сообщении, регулируются законодательством Российской Федерации.

На сайтах в сети Интернет [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru), [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), [mosreg.ru](http://mosreg.ru), [istra-adm.ru](http://istra-adm.ru) размещены следующие документы-приложения к настоящему информационному сообщению:

Приложение № 1 - Форма заявки на участие в аукционе;

Приложение № 2 - Проект договора купли-продажи недвижимого имущества;

Приложение № 3- Образец письма о соответствии юридического лица положениям абз. 3 ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

Приложение № 4 – Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области СИ-25-006450 от 16.04.2025г

Приложение № 5 – Акт технического состояния объекта культурного наследия (отдельная постройка, здание и сооружение, мавзолей, мемориальная квартира) от 05 августа 2025г.