

ДУМА ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

26 апреля 2019 г.

№ 391 - 46

Невинномысск

Об утверждении Положения о порядке
и условиях продажи жилых помещений
муниципального жилищного фонда
города Невинномысска

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Уставом муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края Дума города Невинномысска

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Невинномысска согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Думы города Невинномысска по жилищно-коммунальному хозяйству (Жуков).

**Председатель Думы
города Невинномысска**

**Глава
города Невинномысска**

А.А. Медяник

М.А. Миненков

Приложение
к решению Думы
города Невинномысска
от 26 апреля 2019 г.
№ 391-46

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального
жилищного фонда города Невинномысска

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Невинномысска (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Уставом муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края и определяет порядок продажи гражданам жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей собственности на жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности города Невинномысска (далее - Заявители, Покупатели, город).

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат следующие объекты муниципального имущества (далее – Объекты):

- освободившиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда города (далее – жилые помещения в коммунальных квартирах);

- доли в праве общей собственности на жилые помещения (комнаты, квартиры, домовладения), перешедшие в муниципальную собственность города на основании гражданско-правовых сделок или в порядке наследования по закону, если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности (далее – доли в праве собственности на жилые помещения).

1.3. Предметом продажи не могут являться комнаты в коммунальных квартирах, доли в праве собственности на жилые помещения:

- 1) находящиеся в домах, подлежащих сносу;
- 2) признанные в установленном порядке непригодными для проживания;
- 3) отнесенные к специализированному жилищному фонду в соответствии с жилищным законодательством;

4) отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

1.4. Решение о продаже Объекта оформляется постановлением администрации города.

1.5. Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномысска (далее – Управление) осуществляет:

- формирование правоустанавливающих и (или) правоподтверждающих документов на Объекты;

- прием заявления и документов от граждан, изъявивших желание приобрести Объекты в собственность;

- готовит проекты постановлений администрации города о продаже Объектов;

- готовит и направляет уведомление об отказе в принятии решения о продаже Объекта.

1.6. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска (далее – Комитет):

- заключает договоры на проведение рыночной оценки стоимости продаваемых Объектов;

- заключает договоры купли-продажи Объектов.

1.7. Продажа Объектов осуществляется по рыночной стоимости, определенной в установленном порядке независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.8. Средства от продажи Объектов зачисляются в бюджет города.

1.9. Продажа Объектов оформляется договором купли-продажи, а передача Объектов Покупателю осуществляется на основании подписанного сторонами акта приема-передачи в порядке, определенном действующим законодательством, после перечисления Покупателем стоимости Объектов в полном объеме.

1.10. Договор купли-продажи Объекта, а также переход права собственности на него подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Право собственности Покупателя на приобретенный Объект возникает со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

1.11. Оплата Покупателем стоимости Объекта должна быть произведена не позднее 10 календарных дней со дня подписания договора купли-продажи путем внесения денежных средств на расчетный счет, указанный в договоре купли-продажи.

1.12. Покупатели Объектов, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению в соответствии с нормами действующего законодательства.

1.13. В случае, если Заявитель в течение 30 дней с момента получения уведомления о необходимости явиться в Комитет для подписания договора

купли-продажи Объекта в собственность не явился для заключения договора купли-продажи, затраты, понесенные на основании заявления на подготовку пакета документов, необходимых для заключения договора купли-продажи, подлежат возмещению в бюджет города.

В случае, если Покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается оплатить стоимость Объекта, Комитет готовит уведомление Заявителю об отказе от исполнения договора купли-продажи Объекта. Возмещение затрат, понесенных на подготовку пакета документов, необходимых для заключения договора купли-продажи, производится в срок, предусмотренный договором купли-продажи, но не позднее 10 рабочих дней со дня направления Покупателю соответствующего уведомления. Денежные средства перечисляются на счет, указанный в договоре.

2. Порядок продажи жилых помещений в коммунальных квартирах

2.1. Жилое помещение в коммунальной квартире предоставляется по договору купли-продажи следующим гражданам:

- зарегистрированным и занимающим в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма;
- имеющим в данной коммунальной квартире жилые помещения в собственности в случае обеспечения общей площадью жилого помещения на 1 члена семьи менее нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

Жилое помещение в коммунальной квартире предоставляется по договору купли-продажи гражданам, указанным в настоящем пункте, при отсутствии в коммунальной квартире граждан, имеющих в соответствии с частями 1, 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации право на предоставление этого жилого помещения по договору социального найма.

2.2. При определении уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения для установления права на заключение договора купли-продажи не учитываются члены семьи нанимателя (собственника), претендующего на заключение договора купли-продажи, вселившиеся к нему после освобождения жилого помещения в коммунальной квартире, являющегося предметом договора купли-продажи (за исключением новорожденных детей, вселенных в жилое помещение к родителям).

2.3. Граждане, желающие приобрести по договору купли-продажи жилое помещение в коммунальной квартире, предоставляют в Управление следующие документы:

- заявление о выкупе жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи;
- документы, удостоверяющие личность Заявителя и членов его семьи;
- документы, подтверждающие гражданское состояние и информацию о составе семьи Заявителя (свидетельство о заключении брака, свидетельства о рождении детей, решение об усыновлении (удочерении), решение суда о признании лица членом семьи заявителя);

- выписку из финансового лицевого счета на занимаемое жилое помещение в коммунальной квартире (для нанимателей);
- документы, являющиеся основанием для вселения Заявителя в жилое помещение в коммунальной квартире (ордер, договор социального найма – для нанимателей);
- правоустанавливающие документы на занимаемое жилое помещение – для собственников жилых помещений в данной коммунальной квартире;
- документы, подтверждающие общую площадь занимаемого жилого помещения;
- справка предприятия технической инвентаризации о наличии или отсутствии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Заявителю и членам его семьи.

2.4. При наличии в коммунальной квартире граждан, имеющих право на предоставление освободившегося жилого помещения по договору социального найма, Управление направляет им в течение 5 рабочих дней со дня установления указанного факта письменное уведомление о поступившем в администрацию города заявлении о намерении приобретения этого помещения по договору купли-продажи и праве граждан, проживающих в коммунальной квартире и имеющих право на предоставление освободившегося жилого помещения по договору социального найма, в течение 14 рабочих дней с момента получения уведомления направить заявление о предоставлении данного жилого помещения в коммунальной квартире по договору социального найма.

В случае поступления указанного заявления в срок, установленный настоящим пунктом, жилое помещение в коммунальной квартире продаже не подлежит.

2.5. Основаниями для отказа в заключении договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире являются:

- поступление заявления о предоставлении освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору социального найма от граждан, проживающих в данной коммунальной квартире и имеющих право на его предоставление в соответствии со статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- непредставление Заявителем пакета документов, указанного в подпункте 2.3. пункта 2 настоящего Положения;
- отсутствие у Заявителя права на приобретение жилого помещения по договору купли-продажи в соответствии со статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу;
- жилое помещение, в котором имеется доля в праве общей собственности, признано непригодным для проживания.

Уведомление об отказе в принятии решения о продаже Объекта направляется Управлением.

2.6. При наличии условий для продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, предусмотренных настоящим Положением:

2.6.1. Управление:

1) не позднее 14 рабочих дней со дня поступления заявления и пакета документов, указанных в подпункте 2.3. пункта 2 настоящего Положения подготавливает проект постановления администрации города о продаже жилого помещения в коммунальной квартире;

2) в течение 3 рабочих дней со дня принятия постановления о продаже жилого помещения в коммунальной квартире направляет постановление о продаже помещения в коммунальной квартире и необходимые документы в Комитет для проведения оценки Объектов и заключения договора купли-продажи.

2.6.2. Комитет:

1) в течение 14 рабочих дней после поступления из Управления постановления о продаже жилого помещения в коммунальной квартире обеспечивает заключение договора на проведение оценки жилого помещения в коммунальной квартире, в порядке, установленном действующим законодательством;

2) в течение 10 рабочих дней со дня принятия отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения в коммунальной квартире направляет Заявителю уведомление о необходимости в течение 14 рабочих дней после получения уведомления явиться в Комитет для подписания договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире.

2.7. При наличии оснований для отказа в заключении договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире Управление не позднее 14 рабочих дней со дня поступления заявления и пакета документов, указанных в подпункте 2.3. пункта 2 настоящего Положения, направляет Заявителю уведомление об отказе в заключении договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире.

2.8. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире может быть продано гражданам, указанным в подпункте 2.1. пункта 2 настоящего Положения, по инициативе Комитета на основании постановления администрации города.

В данном случае Комитет направляет лицам, имеющим право выкупа освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, письменное предложение о заключении договора купли-продажи по цене, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта.

Непредставление гражданами заявления в установленные предложением о выкупе сроки является отказом от заключения договора купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

2.9. При наличии двух и более граждан, имеющих право и желающих приобрести освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, продажа данного жилого помещения производится гражданину, обративше-

муся ранее других с заявлением о передаче освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи.

2.10. При отсутствии в коммунальной квартире лиц, имеющих право выкупа жилого помещения в коммунальной квартире, или их отказе от заключения договора купли-продажи, заселение освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире производится в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок продажи доли в праве собственности на жилое помещение

3.1. Продажа доли в праве собственности на жилое помещение осуществляется в соответствии с положениями статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации иным участникам общей долевой собственности на данное жилое помещение.

3.2. Граждане, желающие приобрести долю в праве общей собственности на жилое помещение по договору купли-продажи, представляют в Управление следующие документы:

- заявление о выкупе доли в праве собственности на жилое помещение;
- документы, удостоверяющие личность Заявителя и членов его семьи;
- согласие супруга (супруги) на покупку доли в праве собственности на жилое помещение, оформленное в установленном порядке;
- документы, подтверждающие участие Заявителя в долевой собственности на жилое помещение, долю в праве собственности на которое он желает приобрести;
- документы, подтверждающие общую площадь занимаемого жилого помещения;
- правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. Управление в течение 10 рабочих дней рассматривает поступившие документы, и направляет в адрес Заявителя уведомление о наличии (отсутствии) условий для выкупа доли в праве собственности на жилое помещение.

3.4. Основаниями для отказа в заключении договора купли-продажи доли в праве собственности на жилое помещение являются:

- отсутствие нотариально заверенного письменного отказа остальных участников общей долевой собственности (в случае их наличия) от покупки доли в праве собственности на жилое помещение;
- непредставление Заявителем полного пакета документов, указанного в подпункте 3.2. пункта 3 настоящего Положения.

3.5. При продаже доли в праве собственности на жилое помещение, участником которой, помимо города, является одно лицо:

3.5.1. Управление:

- 1) не позднее 14 рабочих дней со дня поступления заявления и пакета документов, подготавливает проект постановления администрации города о продаже доли в праве собственности на жилое помещение;

2) в течение 3 рабочих дней со дня принятия постановления о продаже доли в праве собственности на жилое помещение направляет постановление о продаже доли в праве собственности на жилое помещение и необходимые документы в Комитет для проведения оценки доли в праве собственности на жилое помещение и заключения договора купли-продажи.

3.5.2. Комитет:

1) в течение 14 рабочих дней со дня поступления из Управления постановления обеспечивает заключение договора на проведение оценки доли жилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством;

2) в течение 10 рабочих дней со дня принятия отчета об оценке рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение информирует Заявителя о необходимости в течение 14 рабочих дней со дня получения уведомления явиться в Комитет для подписания договора купли-продажи.

3.6. При продаже доли в праве собственности на жилое помещение, участником которой являются, помимо города, более одного лица:

3.6.1. Управление:

1) в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления и пакета документов направляет одновременно всем участникам долевой собственности уведомления о намерении продать долю города (далее – уведомление о намерении продать долю) с указанием цены и существенных условий продажи, содержащее предложение в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления о намерении продать долю представить в Управление заявление о согласии на приобретение доли в праве собственности на жилое помещение или нотариально заверенный письменный отказ от ее приобретения;

2) не позднее 14 рабочих дней со дня истечения 30 календарных дней с момента получения уведомления о намерении продать долю, подготавливает проект постановления администрации города о продаже доли в праве собственности на жилое помещение;

3) в течение 3 рабочих дней со дня принятия постановления администрации города о продаже доли в праве собственности на жилое помещение направляет постановление о продаже доли в праве собственности на жилое помещение и необходимые документы в Комитет для проведения оценки доли в праве собственности на жилое помещение и заключения договора купли-продажи.

3.6.2. Комитет:

1) в течение 14 рабочих дней после поступления из Управления постановления о продаже доли в праве собственности на жилое помещение обеспечивает заключение договора на проведение оценки доли в праве собственности на жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством;

2) в течение 10 рабочих дней со дня принятия отчета об оценке рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение направляет Заявителю (Заявителям) уведомление о необходимости в течение 14 рабочих

дней после получения уведомления явиться в Комитет для подписания договора купли-продажи доли в праве собственности на жилое помещение.

3.7. При наличии двух и более претендентов на долю в праве собственности на жилое помещение ее отчуждение участникам долевого собственности производится пропорционально принадлежащим им долям, если между ними не достигнуто иное соглашение.

3.8. Цена продаваемой доли в праве общей собственности на жилое помещение, установленная на основании отчета об оценке рыночной стоимости, оплачивается участниками долевого собственности пропорционально приобретаемой ими доли в праве собственности на жилое помещение.

3.9. Доли в праве собственности на жилое помещение могут быть проданы гражданам-участникам общей долевой собственности по инициативе Управления на основании постановления администрации города.

В данном случае Управление направляет лицам, имеющим право выкупа доли в праве собственности на жилое помещение, письменное предложение о заключении договора купли-продажи по цене, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение, с указанием документов, необходимых для заключения договора купли-продажи и срока их предоставления в Управление (далее – Уведомление о продаже).

3.10. Непредставление участниками общей долевой собственности заявления о согласии на приобретение доли в праве собственности на жилое помещение в течение срока, установленного в Уведомлении о продаже, расценивается как отказ от преимущественного права покупки и заключения договора купли-продажи.

3.11. В случае отказа всех участников долевого собственности от приобретения доли жилого помещения, находящейся в муниципальной собственности, между администрацией города Невинномысска и участниками долевого собственности заключается соглашение об определении порядка владения и пользования жилым помещением.

4. Заключительные положения

4.1. Спорные вопросы, возникающие между Заявителями, а также вопросы, связанные с продажей Объектов, разрешаются в судебном порядке.

4.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. После государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и перехода права собственности, жилое помещение исключается из реестра муниципального имущества.

**Управляющий делами
Думы города Невинномысска**

В.Г. Потоцкий