Приложение

к решению Думы

города Невинномысска  
от №

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

I. Общие положения

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 (далее – город) и определяет порядок продажи гражданам жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности города (далее – заявители).

2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат следующие объекты муниципального имущества:

- 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).

3. Предметом продажи не могут являться комнаты в коммунальных квартирах, доли в праве собственности на жилые помещения (далее – Объекты):

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.

4. 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.

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

- заключает договоры на проведение рыночной оценки стоимости продаваемых Объектов,

- заключает договоры купли-продажи Объектов.

6. 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».

7. Средства от продажи Объектов зачисляются в бюджет города.

8. 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.

9. Договор купли-продажи Объекта, а так же 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.

10. Выплата 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.

11. Лица, ставшие собственниками Объектов, владеют пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению в соответствии с положениями действующего законодательства.

II. Порядок продажи жилых помещений в коммунальных квартирах

12. Жилое помещение в коммунальной квартире предоставляется по договору купли-продажи гражданам, зарегистрированным и занимающим в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма либо 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, на основании их заявления и 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 и выразивших желание его получить.

13. При определении нормы обеспеченности общей площадью жилого помещения для установления права на заключение договора купли-продажи, указанного в пункте 12 настоящего Положения 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).

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

заявление о передаче жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи;

документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи;

документы, подтверждающие гражданское состояние и состав семьи гражданина (свидетельство о заключении брака, свидетельства о рождении детей, решение об усыновлении (удочерении), решение суда об определении состава семьи (при необходимости)).

финансовый лицевой счет 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, содержащие информацию об общей площади занимаемого жилого помещения;

справка предприятия технической инвентаризации о наличии или отсутствии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности заявителю и членам его семьи.

15. 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 передаче 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.

16. 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 пункте 14 настоящего Положения;

- отсутствие у заявителя права на приобретение жилого помещения по договору купли-продажи в соответствии со статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

а) не позднее 14 рабочих дней со дня поступления заявления и пакета документов, указанных в пункте 14 настоящего Положения подготавливает проект постановления администрации города о продаже жилого помещения в коммунальной квартире;

б) 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.

Комитет:

а) 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;

б) в течение 10 рабочих дней со дня принятия отчета об оценке 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.

18. 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 пункте 12 настоящего Положения направляет заявителю уведомление об отказе в заключении договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире.

19. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире может быть продано гражданам, указанным в пункте 12 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 о 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.

20. При наличии двух и более граждан, имеющих право и желающих приобрести освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, продажа данного жилого помещения производится гражданину, обратившемуся ранее других с заявлением о передаче освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи.

21. 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.

III. Порядок продажи доли в праве собственности жилое помещение

22. 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.

23. Граждане, желающие приобрести долю в праве 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, содержащие информацию об общей площади 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.

24. 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.

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 пункте 23 настоящего Положения

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

а) 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;

б) 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.

Комитет:

а) 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;

б) в течение 3 рабочих дней со дня принятия отчета об оценке доли жилого помещения информирует заявителя о необходимости в течение 14 рабочих дней со дня получения уведомления явиться в Комитет для подписания договора купли-продажи.

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

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

б) не позднее 14 рабочих дней со дня истечения 30-дневного срока, установленного в подпункте «а» пункта 26 настоящего Положения подготавливает проект постановления администрации города о продаже доли в праве собственности на жилое помещение;

в) 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.

Комитет:

а) 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;

б) в течение 10 рабочих дней со дня принятия отчета об оценке доли в праве собственности на жилое помещение информирует заявителя (заявителей) о необходимости в течение 14 рабочих дней после получения уведомления явиться в Комитет для подписания договора купли-продажи.

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

28. Цена продаваемой доли в праве собственности на жилое помещение, установленная на основании отчета о рыночной стоимости, оплачивается участниками долевой собственности пропорционально приобретаемой ими доли в праве собственности на жилое помещение.

29. 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 о 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).

31. 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.

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

Управляющий делами

Думы города Невинномысска В.Г. Потоцкий

Проект вносит:

Первый заместитель главы

администрации города Невинномысска Э.Ю. Соколюк