



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД СУЗДАЛЬ

Р Е Ш Е Н И Е

17.12.2013

№ 122

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

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Положением «О порядке управления и распоряжения собственностью муниципального образования город Суздаль», утвержденным решением Совета народных депутатов города Суздаля от 20.04.2010 № 28, в соответствии со статьей 26 Устава муниципального образования город Суздаль Владимирской области Совет народных депутатов муниципального образования город Суздаль **р е ш и л**:

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

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в средствах массовой информации.

Глава города Суздаля

И.Э.Кехтер

Положение

О порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Суздаля

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет условия и устанавливает правила продажи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Суздаля.

1.2. В соответствии с настоящим Положением подлежат продаже следующие объекты муниципального жилищного фонда (далее - Объекты):

а) жилые помещения, расположенные в домах, подлежащих реконструкции и капитальному ремонту;

б) жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания, жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, признанных непригодными для проживания, либо жилые дома, признанные непригодными для проживания;

в) жилые помещения, занимаемые нанимателями, которые использовали право на бесплатную приватизацию жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

г) жилые помещения муниципального жилищного фонда, которые не могут быть признаны благоустроенными применительно к условиям города Суздаля, не отвечают установленным требованиям или находятся за границами города Суздаля;

д) жилые помещения общей площадью менее нормы предоставления, установленной на территории муниципального образования город Суздаль Владимирской области, при условии, что такие помещения не отнесены к специализированному жилищному фонду и к жилищному фонду коммерческого использования;

е) освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах при отсутствии в этих квартирах 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;

ж) доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения.

1.3. При продаже долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, продаже подлежат, в том числе доли, перешедшие в собственность муниципального образования город Суздаль Владимирской области на основании гражданско-правовых сделок или в порядке наследования по закону.

1.4. Продажа заселенных жилых помещений не допускается, за

исключением случаев продажи жилого помещения, занимаемого нанимателями, которые использовали право на бесплатную приватизацию жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, или продажи доли муниципального образования в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

1.5. Продажа жилых помещений для размещения промышленных производств запрещается.

1.6. Продажа жилых помещений осуществляется на аукционах, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Положения.

1.7. Продажа Объектов осуществляется Отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля (далее - Отдел).

1.8. Отдел в рамках предоставленных ему полномочий готовит правоустанавливающие и (или) правоподтверждающие документы на Объекты, заключает договора на проведение рыночной оценки стоимости продаваемого имущества, готовит проекты постановлений администрации муниципального образования город Суздаль о продаже жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение), организует и проводит аукцион по продаже жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности), заключает договора купли-продажи Объектов муниципального жилищного фонда.

1.9. Стоимость Объектов, подлежащих продаже, определяется независимым оценщиком в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и не может быть ниже оценочной стоимости.

1.10. Средства от продажи жилых помещений (долей в праве общей долевой собственности) зачисляются в бюджет города.

Выплата покупателем стоимости Объекта должна быть произведена не позднее 30 календарных дней со дня подписания договора купли-продажи жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение) путем внесения денежных средств на расчетный счет Администрации города Суздаля Владимирской области.

1.11. В случае продажи Объекта муниципального жилищного фонда города Суздаля на аукционе, цена определяется из сложившейся в ходе торгов.

1.12. Продажа жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение) оформляется договором купли-продажи, а передача Объекта покупателю осуществляется на основании подписанного сторонами передаточного акта в порядке, определенном продавцом, после перечисления покупателем стоимости Объекта в полном объеме.

1.13. Договор купли-продажи жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности), а также переход права собственности подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации. Права собственности покупателя на приобретенный Объект возникает со дня внесения соответствующей регистрационной записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.14. Лица, ставшие собственниками жилых помещений муниципального жилищного фонда, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению.

1.15. Расходы по изготовлению кадастрового и технического паспортов, оценке рыночной стоимости Объектов подлежат возмещению покупателем.

II. Порядок продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда на аукционах

2.1. Аукционом является способ продажи жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение) с публичных торгов лицу, предложившему наиболее высокую цену.

2.2. Решением о продаже Объекта муниципального жилищного фонда на аукционе принимается главой администрации города Суздаля в форме постановления администрации муниципального образования город Суздаль.

2.3. Аукцион проводится Отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля по правилам, установленным нормативными правовыми актами о порядке проведения аукционов по продаже муниципального имущества, с учетом особенностей, определенных настоящим Положением.

2.4. Аукционы являются открытыми по форме подачи предложений о цене.

2.5. По составу участников аукционы могут быть открытыми или закрытыми.

Закрытые по составу участников аукционы проводятся в следующих случаях:

а) при продаже доли жилого помещения в праве общей долевой собственности, участниками которой являются, помимо муниципального образования город Суздаль, два и более претендента, не достигших между собой соглашения о разделе продаваемой доли;

б) при продаже изолированного жилого помещения в коммунальной квартире при наличии двух и более претендентов на заключение договора купли-продажи такого помещения;

в) при продаже собственнику помещения в многоквартирном жилом доме жилого помещения, признанного в установленном порядке непригодным для проживания, при наличии двух и более претендентов.

2.6. Перечень документов, предъявляемых в составе заявки на участие в аукционе, определяется настоящим Положением и аукционной документацией.

III. Порядок продажи изолированных жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда

3.1. Освободившееся изолированное жилое помещение в коммунальной

квартире предоставляется по договору купли-продажи проживающим в этой квартире гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

Продажа жилого помещения в коммунальной квартире производится при отсутствии в такой 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.

3.2. При определении нормы обеспеченности общей площади для установления права на заключение договора купли-продажи не учитываются члены семьи нанимателя (претендента на заключение договора купли-продажи), вселившиеся к нему после освобождения жилого помещения, являющегося предметом договора купли-продажи (за исключением новорожденных детей, вселенных в жилое помещение к родителям).

3.3. Граждане, желающие приобрести по договору купли-продажи освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, предоставляют в жилищную комиссию администрация города Суздаля (далее - Комиссия) следующие документы:

а) заявление с просьбой продать освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире;

б) оригиналы и копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи. Копии документов после проверки их соответствия оригиналу заверяются лицом, принимающим документы. Оригиналы документов возвращаются гражданину;

в) справку о составе семьи;

г) копию финансового лицевого счета на занимаемое жилое помещение;

д) копии документов, являвшихся основанием для вселения заявителя в жилое помещение (ордера или договора социального найма - для нанимателей; правоустанавливающего(-их) документа(-ов) и свидетельств(-а) о государственной регистрации права собственности - для собственников жилых помещений в данной квартире);

е) документы, подтверждающие сведения о наличии (отсутствии) жилых помещений в собственности заявителя и членов его семьи;

ж) копию технического паспорта на квартиру;

з) согласие супруга (супруги) на покупку жилого помещения, оформленное в установленном порядке.

3.4. Вопрос о продаже находящихся в муниципальной собственности освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах рассматривается Комиссией в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления и документов, предусмотренных **пунктом 3.3**. Положения.

Решение Комиссии оформляется протоколом и утверждается постановлением администрации муниципального образования город Суздаль.

3.5. Ответственное лицо жилищной комиссии администрации города Суздаля в течение пяти календарных дней со дня принятия постановления

уведомляет заявителя о принятом решении.

3.6. В случае принятия Комиссией решения о продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире заявителю в Отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля для оформления договора купли-продажи предоставляются следующие документы:

- а) копия заявления гражданина с просьбой продать освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире;
- б) выписка из решения Комиссии, утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Суздаль о продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире;
- в) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;
- г) копия технического паспорта на квартиру.

3.7. Отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в течение 10 дней со дня получения документов, указанных в [пункте 3.6.](#) настоящего Положения, обеспечивает заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости объекта.

3.8. При продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире заявителю Отдел:

- а) не позднее 14 календарных дней со дня принятия отчета о рыночной стоимости жилого помещения подготавливает проект постановления администрации муниципального образования город Суздаль о продаже объекта;
- б) в течение 10 дней со дня принятия постановления о продаже объекта направляет заявителю проект договора купли-продажи, который должен быть подписан заявителем и направлен в адрес Отдела имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в течение 14 календарных дней со дня получения проекта договора купли-продажи.

3.9. В случае нарушения заявителем условий подпункта «б» пункта 3.8. Положения, договор признается не заключенным, а заявитель – отказавшимся от покупки освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

В данном случае заявитель возмещает Отделу имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля понесенные Отделом расходы по оценке рыночной стоимости объекта продажи, а освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире заселяется в соответствии с частью 4 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации либо с целью использования его на условиях коммерческого найма в установленном порядке.

3.10. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире может быть продано гражданам, указанным в пункте 3.1. Положения, по инициативе Отдела имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля на основании постановления администрации муниципального образования город Суздаль.

В данном случае Отдел 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, с указанием перечня

документов, необходимых для заключения договора купли-продажи жилого помещения и срока их предоставления в отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля.

Непредставление гражданами необходимых документов в установленные сроки расценивается как отказ этих граждан от заключения договора купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

3.11. При наличии двух и более претендентов, желающих заключить договор купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, продажа данного жилого помещения осуществляется на закрытом по составу участников аукционе в порядке, определенном разделом 2 Положения. При этом Отдел направляет претендентам информационное сообщение о проведении закрытого по составу участников аукциона не позднее, чем за 20 дней до назначенной даты проведения аукциона.

В данном случае цена жилого помещения определяется по результатам проведения аукциона.

3.12. При отсутствии в коммунальной квартире лиц, пользующихся правом выкупа комнаты (комнат) в данном жилом помещении, или их отказе от заключения договора купли-продажи, заселение освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире производится в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

IV. Продажа долей муниципального образования город Суздаль в праве общей долевой собственности на жилое помещение

4.1. Продажа доли муниципального образования в праве общей долевой собственности на жилое помещение осуществляется в соответствии с нормами [статьи 250](#) Гражданского кодекса Российской Федерации иным участникам общей долевой собственности на жилое помещение.

4.2. Лица, желающие приобрести по договору купли-продажи долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, представляют в Отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля следующие документы:

а) заявление с просьбой продать долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

б) копии документов, удостоверяющих личность заявителя, - для физических лиц;

в) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, копии учредительных документов - для юридических лиц;

г) копии документов, подтверждающих участие в долевой собственности на жилое помещение;

д) технический паспорт на жилое помещение;

е) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и справку соответствующего органа БТИ о наличии зарегистрированных прав на жилое помещение;

ж) согласие супруга (супруги) на покупку доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, оформленное в установленном порядке.

4.3. Отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в десятидневный срок со дня получения документов, указанных в [пункте 4.2.](#) настоящего Положения, обеспечивает заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости объекта.

4.4. При продаже доли в праве общей долевой собственности, участником которой является, помимо муниципального образования город Суздаль, одно лицо, Отдел имущественных и земельных отношений администрации г. Суздаля:

а) не позднее 14 календарных дней со дня принятия отчета о рыночной стоимости продаваемой доли жилого помещения подготавливает проект постановления администрации муниципального образования город Суздаль о продаже доли муниципального образования в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

б) в течение 10 дней со дня принятия постановления о продаже доли направляет заявителю проект договора купли-продажи, который должен быть подписан заявителем и направлен в адрес администрации города Суздаля в течение 14 календарных дней со дня получения проекта договора купли-продажи.

4.5. При продаже доли в праве общей долевой собственности, участниками которой являются, помимо муниципального образования город Суздаль, более одного лица, Отдел:

а) в течение 5 календарных дней со дня принятия отчета о рыночной стоимости направляет участникам долевой собственности уведомления о намерении продать долю муниципального образования с указанием цены и иных существенных условий продажи, содержащее предложение в течение месяца со дня получения уведомления предоставить в Отдел заявление о согласии на приобретение доли или нотариально заверенный письменный отказ от приобретения доли;

б) в течение 14 календарных дней со дня принятия заявления (заявлений) о согласии на приобретение доли в праве общей долевой собственности готовит проект постановления администрации муниципального образования город Суздаль о продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

в) в течение 10 дней со дня принятия постановления о продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение направляет заявителю (заявителям) проект договора купли-продажи, который должен быть подписан им (ими) и направлен в адрес Отдела имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в течение 14 календарных дней со дня получения проекта договора купли-продажи.

4.6. В случае если желание приобрести долю изъявят более одного участника общей долевой собственности, то доля муниципального образования подлежит продаже на закрытом по составу участников аукционе в порядке, определенном разделом 2 Положения. При этом Отдел направляет претендентам информационное сообщение о проведении закрытого по составу

участников аукциона не позднее, чем за 20 дней до назначенной даты проведения аукциона.

В данном случае цена жилого помещения определяется по результатам проведения аукциона.

4.7. Аукцион не проводится в случаях, когда участники долевой собственности достигли соглашения о разделе между ними выкупаемой доли муниципального образования в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

Представление в данном случае в Отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля заключенного в письменной форме соглашения о разделе между участниками долевой собственности приобретаемой доли, является основанием для проведения Отделом процедуры, установленной пунктом 4.4. Положения.

Цена продаваемой доли, установленная на основании отчета о рыночной стоимости, оплачивается участниками долевой собственности пропорционально приобретаемой ими доли.

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

В данном случае либо в случае представления в администрацию города Суздаля от всех участников общей долевой собственности жилого помещения Отказа от приобретения продаваемой доли, доля жилого помещения, принадлежащая на праве собственности муниципальному образованию, может быть продана третьим лицам в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

V. Продажа жилых помещений лицам, использовавшим свое право на бесплатную приватизацию государственного и муниципального жилищного фонда

5.1. Жилые помещения, занимаемые нанимателями, которые реализовали свое право на бесплатную приватизацию жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, могут быть приобретены ими по договору купли-продажи.

5.2. Для заключения договора купли-продажи наниматель жилого помещения представляет в администрацию города Суздаля следующие документы:

а) заявление о приобретении в собственность по договору купли-продажи занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя жилого помещения, включая временно отсутствующих;

б) документы, удостоверяющие личность;

в) справку о составе семьи;

г) копии документов, являвшихся основанием для вселения заявителя в жилое помещение (ордера или договора социального найма);

- д) копию финансового лицевого счета;
- е) документы об участии в приватизации членов семьи, либо об отказе от приватизации данного помещения лиц, не использовавших свое право.

5.3. Указанные в пункте 5.2. Положения документы направляются в Отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля, для исполнения Отделом процедуры, указанной в пунктах 3.7., 3.8. Положения.

VI. Продажа жилых помещений,
расположенных в домах, подлежащих реконструкции
и капитальному ремонту, жилых помещений,
признанных непригодными для проживания,
и жилых домов, признанных непригодными для проживания.

6.1. В собственность граждан и юридических лиц могут быть проданы незаселенные квартиры в домах, подлежащих реконструкции и капитальному ремонту, все квартиры в которых предназначены для продажи.

6.2. Собственникам помещений в многоквартирном жилом доме по их заявлению могут быть проданы жилые помещения муниципального жилищного фонда, расположенные в данном многоквартирном доме и признанные непригодными для проживания, а также жилые дома и жилые помещения в многоквартирных домах, признанных непригодными для проживания.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, в котором находится жилое помещение, находящееся в собственности муниципального образования город Суздаль и признанное непригодным для проживания, с целью приобретения такого помещения в собственность подают в Администрацию города Суздаля Владимирской области следующие документы:

а) заявление о приобретении в собственность по договору купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда, признанного непригодным для проживания;

б) оригиналы и копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для физических лиц), учредительных документов и документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление (для юридических лиц). Копии документов после проверки их соответствия оригиналу, заверяются лицом, принимающим документы. Оригиналы документов возвращаются заявителю;

в) согласие супруга (супруги) на покупку доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, оформленное в установленном порядке.

6.4. Решение о продаже жилых помещений, указанных в пунктах 6.1., 6.2. принимается главой администрации города Суздаля в форме постановления администрации муниципального образования город Суздаль.

6.5. Указанные в пункте 6.3 Положения документы направляются в Отдел имущественных и земельных отношений администрации г. Суздаля, который:

а) обеспечивает заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости жилого помещения;

б) не позднее 14 календарных дней со дня принятия отчета о рыночной стоимости жилого помещения подготавливает проект постановления администрации муниципального образования город Суздаль об организации закрытого по составу участников аукциона по продаже жилого помещения;

в) в течение 5 дней со дня принятия постановления об организации аукциона направляет заявителю и иным собственникам помещений в многоквартирном жилом доме, в котором расположено продаваемое помещение, информационное сообщение о проведении закрытого по составу участников аукциона, но не позднее, чем за 20 дней до назначенной даты проведения аукциона.

6.6. В случае подачи только одной заявки на участие в аукционе по продаже жилого помещения, аукцион признается несостоявшимся, а договор купли-продажи заключается с единственным участником по начальной цене аукциона.

6.7. В случае подачи заявок от нескольких претендентов, которые признаны в установленном порядке участниками аукциона, цена продаваемого жилого помещения, жилого дома определяется на основании результатов проведения аукциона.

6.8. Заключение договора купли-продажи жилых помещений, жилого дома в порядке и на основаниях, предусмотренных настоящим разделом, не влечет за собой обязанности органов местного самоуправления муниципального образования город Суздаль Владимирской области по обеспечению жилыми помещениями покупателя и членов его семьи или иному улучшению их жилищных условий по основаниям, предусмотренным пунктом 3 части 1 статьи 51, пунктом 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативно-правовыми документами.

6.9. С момента регистрации права собственности покупателя на Объекты, приобретенные им в собственность в порядке, установленном настоящим разделом, покупатель самостоятельно несет расходы и обязательства по приведению приобретенного жилого помещения, жилого дома в соответствие с установленными для их нормальной эксплуатации требованиями.