Проект  **РЕШЕНИЕ**

**Думы Георгиевского городского округа**

**Ставропольского края**

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2022 г. г. Ге­ор­ги­евск № \_\_\_\_\_\_

**Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Георгиевского городского округа**

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 Георгиевского городского округа Ставропольского края, Дума Георгиевского городского округа Ставропольского края

# **РЕШИЛА:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Георгиевского городского округа Ставропольского края.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, налогам и собственности Думы Георгиевского городского округа Ставропольского края (Жуков).

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Думы  Георгиевского городского округа  Ставропольского края  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.М.Стрельников | Глава  Георгиевского городского округа  Ставропольского края  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.Зайцев |

Проект решения вносит:

Глава

Георгиевского городского округа

Ставропольского края А.В.Зайцев

Проект решения визируют:

первый заместитель главы администрации

Георгиевского городского округа

Ставропольского края А.Е.Феодосиади

заместитель главы администрации –

начальник финансового управления

администрации Георгиевского

городского округа Ставропольского края И.И.Дубовикова

управляющий делами администрации

Георгиевского городского округа

Ставропольского края Л.С.Сеськова

начальник правового управления

администрации Георгиевского городского

округа Ставропольского края И.В.Кельм

Проект решения подготовлен:

управлением имущественных и земельных отношений администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края

С.П.Ситников

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы

Георгиевского городского округа

Ставропольского края

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г. № \_\_\_\_\_\_\_

# **Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Георгиевского городского округа Ставропольского края**

# **I. Общие положения**

1. Настоящее Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Георгиевского городского округа Ставропольского края (далее - Положение) разработано в соответствии с [Гражданским кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации, федеральными законами [от 06.10.2003 № 131-ФЗ](http://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [от 29.07.1998 № 135-ФЗ](http://internet.garant.ru/document/redirect/12112509/0) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», [Уставом](http://internet.garant.ru/document/redirect/26113512/0) Георгиевского городского округа 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 Георгиевского городского округа Ставропольского края (далее - Заявитель, Покупатель, округ).

2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат следующие объекты муниципального имущества (далее - Объект):

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

2) доли в праве общей собственности на жилые помещения (комнаты, квартиры, домовладения), перешедшие в муниципальную собственность округа на основании гражданско-правовых сделок или в порядке наследования по закону (далее - доли в праве общей собственности на жилые помещения).

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](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5);

4) отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

4. Решение о продаже Объекта оформляется постановлением администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края (далее - Постановление).

5. Управление имущественных и земельных отношений администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края (далее – УИЗО) осуществляет:

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

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

3) подготовку проектов Постановлений о продаже Объектов;

4) подготовку и направление уведомления об отказе в принятии решения о продаже Объекта;

5) обеспечение проведения оценки рыночной стоимости продаваемых Объектов;

6) заключение договора купли-продажи Объекта.

6. Продажа Объектов осуществляется по рыночной стоимости, определенной в установленном порядке независимым оценщиком в соответствии с [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12112509/0) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. Средства от продажи Объекта зачисляются в бюджет округа.

8. Продажа Объекта оформляется договором купли-продажи, а передача Объекта Покупателю осуществляется на основании подписанного сторонами акта приема-передачи в порядке, определенном действующим [законодательством](http://internet.garant.ru/document/redirect/12112509/1), после перечисления Покупателем стоимости Объекта в полном объеме.

9. Договор купли-продажи Объекта, а также переход права собственности на него подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, установленном [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/71129192/0) 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](http://internet.garant.ru/document/redirect/71129192/7) недвижимости.

10. 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.

11. В случае, если Заявитель в течение 14 рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости явиться в УИЗО для подписания договора купли-продажи Объекта не явился для заключения договора купли-продажи, затраты, понесенные на основании заявления на подготовку пакета документов, необходимых для заключения договора купли-продажи, подлежат возмещению Заявителем в бюджет округа.

В случае, если Покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается оплатить стоимость Объекта, Управление 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.

# **II. Порядок продажи жилых помещений в коммунальных квартирах**

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

1) зарегистрированным и занимающим в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма;

2) 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](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5901), [2 статьи 59](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5902) Жилищного кодекса Российской Федерации право на предоставление этого жилого помещения по договору социального найма.

13. 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).

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

1) заявление о выкупе жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи;

2) документы, удостоверяющие личность Заявителя и членов его семьи;

3) 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);

4) выписку из финансового лицевого счета на занимаемое жилое помещение в коммунальной квартире (для нанимателей);

5) документы, являющиеся основанием для вселения Заявителя в жилое помещение в коммунальной квартире (ордер, договор социального найма - для нанимателей);

6) правоустанавливающие документы на занимаемое жилое помещение - для собственников жилых помещений в данной коммунальной квартире, если права на жилое помещение не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

7) документы, подтверждающие общую площадь занимаемого жилого помещения;

8) справку предприятия технической инвентаризации о наличии или отсутствии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Заявителю и членам его семьи.

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

1) 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](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/59) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) непредставление, либо предоставление не в полном объеме Заявителем документов, указанных в [пункте 14](l%20) настоящего Положения;

3) многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу.

16. При отсутствии оснований для отказа в заключении договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире, предусмотренных пунктом 15 настоящего Положения УИЗО:

1) не позднее 14 рабочих дней со дня поступления заявления и документов, указанных в [пункте 14](l%20) настоящего Положения, подготавливает проект Постановления о продаже жилого помещения в коммунальной квартире;

2) в течение 14 рабочих дней после принятия Постановления о продаже жилого помещения в коммунальной квартире обеспечивает заключение договора на проведение оценки жилого помещения в коммунальной квартире, в порядке, установленном действующим [законодательством](http://internet.garant.ru/document/redirect/12112509/1);

3) 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 УИЗО для подписания договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире.

17. При наличии оснований для отказа в заключении договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире УИЗО не позднее 14 рабочих дней со дня поступления заявления и документов, указанных в [пункте 14](l%20) настоящего Положения, направляет Заявителю уведомление об отказе в заключении договора купли-продажи жилого помещения в коммунальной квартире.

18. Жилое помещение в коммунальной квартире может быть продано гражданам, указанным в пункте 12 настоящего Положения по инициативе администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края.

В этом случае УИЗО обеспечивает заключение договора на проведение оценки жилого помещения в коммунальной квартире, в порядке, установленном действующим [законодательством](http://internet.garant.ru/document/redirect/12112509/1), и направляет лицам, имеющим право выкупа жилого помещения в коммунальной квартире, письменное предложение о заключении договора купли-продажи по цене, определенной на основании отчёта об оценке рыночной стоимости Объекта.

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

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

20. 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](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации.

# **III. Порядок продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение**

21. Продажа доли в праве общей собственности на жилое помещение осуществляется в соответствии с положениями [статьи 250](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/250) Гражданского кодекса Российской Федерации иным участникам общей долевой собственности на данное жилое помещение.

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

1) заявление о выкупе доли в праве общей собственности на жилое помещение;

2) документы, удостоверяющие личность Заявителя;

3) нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на покупку доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

4) документы, подтверждающие право Заявителя на долю в праве общей собственности на жилое помещение, если право не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

23. При продаже доли в праве общей собственности на жилое помещение УИЗО:

1) не позднее 14 рабочих дней со дня поступления заявления и документов, указанных в пункте 22 настоящего Положения, подготавливает проект Постановления о продаже доли в праве общей собственности на жилое помещение;

2) в течение 14 рабочих дней со дня принятия Постановления о продаже доли в праве общей собственности на жилое помещение обеспечивает заключение договора на проведение оценки доли в праве общей собственности на жилое помещение в порядке, установленном действующим [законодательством](http://internet.garant.ru/document/redirect/12112509/1);

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

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

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

**IV. Заключительные положения**

26. Спорные вопросы, возникающие между Заявителями, а также вопросы, связанные с продажей Объектов, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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