

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ
НЕЛИДОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

НЕЛИДОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

г. Нелидово

24.12.2020

№ 219-1

Об утверждении Положения о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», решением Нелидовской городской Думы от 31.10.2018 № 42-1 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области», Уставом муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области,

Нелидовская городская Дума **РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянный комитет Нелидовской городской Думы по вопросам муниципальной собственности и земельным отношениям (Богдан П.Н.).

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Нелидовского городского округа



В.Г.Пашедко

Председатель Нелидовской городской Думы



З.П. Бомбина

**Положение
о порядке продажи жилых помещений
муниципального жилищного фонда муниципального образования
Нелидовский городской округ Тверской области**

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», решением Нелидовской городской Думы от 31.10.2018 № 42-1 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области».

Жилым помещением признается:

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат свободные от прав третьих лиц следующие жилые помещения (доли жилых по-

мещений) муниципального жилищного фонда муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области:

- доли жилых помещений (квартир, комнат, индивидуальных жилых домов);

- жилые помещения, предоставление которых по договорам социального найма не отвечает положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления Нелидовского городского округа Тверской области;

- жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания.

1.3. Предметом продажи не могут являться жилые помещения, доли жилых помещений:

- расположенные в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;

- отнесенные к специализированному жилищному фонду;

- отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

1.4. Организация работы по отчуждению жилых помещений, доли жилых помещений осуществляется структурным подразделением Администрации Нелидовского городского округа Тверской области (далее – уполномоченный орган Администрации).

2. Порядок и условия продажи комнат в коммунальных квартирах, долей жилых помещений

2.1. Продаже подлежат комнаты в коммунальных квартирах, доли в праве общей собственности на жилое помещение (квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома) (далее - доли жилого помещения), если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности.

2.2. Продажа долей жилого помещения осуществляется участникам долевой собственности.

2.3. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.4. Продажа комнат в коммунальных квартирах, долей жилых помещений осуществляется по рыночной стоимости и определяется в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.5. Администрация Нелидовского городского округа Тверской области (далее - Администрация) направляет одновременно всем участникам долевой собственности либо собственникам комнат в коммунальной квартире письменное предложение (извещение) о намерении продать свою долю с указанием цены и иных условий продажи.

2.6. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения, или собственник комнат(ы) в коммунальной квартире (да-

лее - Покупатель), в течение 30 дней с момента получения предложения (извещения) Администрации о намерении продать свою долю в письменной форме отказывается от реализации преимущественного права покупки, либо изъявляет желание воспользоваться преимущественным правом покупки путем подачи соответствующего в Администрацию с приложением следующих документов:

- выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

- копии документа заявителя, удостоверяющего его личность.

2.7. При наличии нескольких участников долевой собственности, желающих воспользоваться преимущественным правом покупки продажа осуществляется им в равных долях.

2.8. При продаже жилого помещения или доли жилого помещения в индивидуальном жилом доме продажа земельного участка, приходящего на отчуждаемую долю жилого помещения, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.9. Решение о продаже жилого помещения или доли жилого помещения принимается Администрацией в виде постановления по результатам рассмотрения заявления Покупателя и документов, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего Положения в течение 30 календарных дней со дня их получения.

2.10. Отказ в продаже жилого помещения или доли жилого помещения допускается в случаях, если:

- не представлены документы, предусмотренные пунктом 2.6 настоящего Положения;

- в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения.

2.11. Решение Администрации о проведение аукциона по продаже жилого помещения, доли жилого помещения принимается в случае:

- отказа от покупки жилого помещения участниками долевой собственности жилого помещения либо собственниками комнат в коммунальной квартире;

- не получения ответа на предложение (извещение) Администрации в срок установленный п.2.6 настоящего Положения;

- отказа Администрации в продаже заявителем.

2.12. Договор купли-продажи жилого помещения или доли жилого помещения заключается в не позднее 10 дней со дня принятия решения о продаже жилого помещения или доли жилого помещения.

3. Порядок и условия продажи жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания

3.1. Решение Администрации о проведение аукциона по продаже жилого помещения, признанного в установленном порядке непригодным для проживания принимается при наличии:

- акта обследования жилого помещения межведомственной комиссии для проведения оценки и обследования жилых помещений и многоквартирных домов, расположенных на территории Нелидовского городского округа с заключением об отсутствии экономической целесообразности проведения капитального ремонта основных строительных конструкции жилого помещения;

- заключения межведомственной комиссии для проведения оценки и обследования жилых помещений и многоквартирных домов, расположенных на территории Нелидовского городского округа о выявлении оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания граждан;

- решения Администрации о признании жилого помещения непригодным для проживания.

4. Порядок и условия продажи на аукционе жилых помещений

4.1 Отчуждение жилых помещений осуществлено путем продажи на торгах (аукционе).

4.2. Организация проведения аукциона по продаже жилых помещений имущества осуществляется уполномоченным органом Администрации.

4.3. Решение о продаже жилых помещений на аукционе, оформляется постановлением Администрации в соответствии со следующими условиями:

- форма проведения торгов — аукцион, открытый по составу участников и форме подачи предложений о цене;

- задаток для участия в аукционе — 10% от начальной цены объекта;

- шаг аукциона — 5% от начальной цены объекта.

4.4. Критерием определения победителя аукциона является наиболее высокая цена жилого помещения, предложенная участником аукциона. К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, уплатившие задаток и своевременно представившие следующие документы:

- заявку на участие в аукционе;

- копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом установленной суммы задатка в счет обеспечения приобретаемого на аукционе жилого помещения.

Физические лица дополнительно предъявляют:

- документ, удостоверяющий личность;

- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на приобретение жилого помещения;

Юридические лица дополнительно представляют:

- заверенные копии учредительных документов;

- свидетельства о государственной регистрации;

- документы, подтверждающие наличие или отсутствие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

- письменное решение соответствующего органа управления юридического лица, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами юридического лица и законодательством страны, в которой зарегистрировано юридическое лицо.

4.5. Начальная цена жилого помещения, выставяемого на продажу определяется в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4.6. Отчуждение объектов муниципального жилищного фонда в том случае, когда такие объекты недвижимости являются зданиями или строениями, признанными самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким зданием или строением и необходимых для его (их) использования.

Цена выкупа земельного участка устанавливается согласно действующему законодательству.

4.7. Аукционист назначается из состава единой комиссии по проведению конкурсов и аукционов, созданной Продавцом.

4.8. Информационное сообщение о продаже жилых помещений подлежит опубликованию в приложении к общественно-политической районной газете «Нелидовские известия» - «Муниципальный вестник» и размещению на официальном сайте Администрации Нелидовского городского округа Тверской области.

4.9. Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

- наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о продаже жилого помещения;
- наименование жилого помещения, адрес и его характеристики;
- начальная цена жилого помещения;
- форма подачи предложений о цене;
- условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;
- порядок, место, дата начала и окончания подачи заявок (предложений);
- перечень представляемых претендентами документов и требования к их оформлению;
- порядок и срок ознакомления претендентов с жилыми помещениями;
- порядок определения победителя аукциона;
- размер, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для внесения задатка;
- величина повышения начальной цены жилого помещения («шаг аукциона»);
- место, дата, время проведения аукциона;
- срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать договор купли-продажи.

4.10. Аукцион проводится не ранее чем через тридцать дней после даты, следующей за датой публикации информационного сообщения.

Прием заявок на участие в аукционе осуществляется не менее 25 дней со дня опубликования информационного сообщения.

4.11. Договор купли-продажи жилого помещения заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации в срок не позднее 10 календарных дней со дня подписания протокола об итогах аукциона.

Оплата по договору купли-продажи производится в срок не позднее 10 календарных дней со дня его заключения.

Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

4.12. Лицо, выигравшее торги и уклонившееся от подписания договора купли-продажи или от уплаты стоимости объекта по договору купли-продажи в установленный срок, утрачивает внесенный им задаток.

4.13. Торги, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися. С единственным участником в случае признания аукциона несостоявшимся заключается договор купли-продажи по начальной цене продажи жилого помещения.

5. Заключительные положения

5.1. Расходы, связанные с регистрацией права собственности в соответствии с договором купли-продажи жилого помещения, возлагаются на покупателя.

5.2. Финансирование расходов по оценке отчуждаемых объектов муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области.

5.3. Вопросы, не отраженные в настоящем Положении, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.