

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

СОБРАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НОГЛИКСКИЙ»

2019 – 2024 гг.

|  |
| --- |
| 694450, Сахалинская обл., пгт. Ноглики, ул. Советская, 10, тел./факс (42444) 9-71-72,  E-mail: sobranie@nogliki-adm.ru |

**РЕШЕНИЕ**

**№ 272**

22.06.2023

Об утверждении Положения о порядке

продажи объектов жилищного фонда

муниципального образования «Городской

круг Ногликский»

Руководствуясь Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F202078357D6CD0EAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207A3C756DD7EAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207A397B6ADEEAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», [постановлением](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207B3A746FDEEAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», статьей 24 Устава муниципального образования «Городской округ Ногликский»,

СОБРАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НОГЛИКСКИЙ» РЕШИЛО:

1. Утвердить [Положение](#P33) о порядке продажи объектов жилищного фонда муниципального образования «Городской округ Ногликский» согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Знамя труда» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Городской округ Ногликский» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Исполняющий обязанности председателя

Собрания муниципального образования

«Городской округ Ногликский» В.Н. Кулиш

Мэр муниципального образования

«Городской округ Ногликский» С.В. Камелин

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | ПРИЛОЖЕНИЕ  к решению Собрания  муниципального образования «Городской округ Ногликский»  от 22.06.2023 № 272 |

Положение о порядке продажи объектов жилищного фонда

муниципального образования «Городской округ Ногликский»

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке продажи объектов жилищного фонда муниципального образования «Городской округ Ногликский» (далее - Положение) разработано с целью эффективного использования и распоряжения муниципальным жилищным фондом в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F202078357D6CD0EAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207A3C756DD7EAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 [№ 131-ФЗ](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207B3F7E6FD7EAE862C0155211F1ADE109ECD689C649B4077B52F0B0C9CD5CA3C83A3F6837D3B8C86EkCB) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 29.07.1998 [№ 135-ФЗ](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207A397B6ADEEAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», [постановлением](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207B3A746FDEEAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее - Положение, утвержденное постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

1.2. Предметом продажи в соответствии с настоящим Положением могут являться свободные от прав третьих лиц жилые помещения (далее - Объекты), на которые зарегистрировано в установленном порядке право собственности муниципального образования «Городской округ Ногликский».

1.3. В соответствии с настоящим Положением подлежат продаже следующие Объекты:

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

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

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

г) жилые помещения общей площадью менее нормы предоставления, установленной на территории муниципального образования «Городской округ Ногликский», при условии, что такие помещения не отнесены к специализированному жилищному фонду и к жилищному фонду коммерческого использования;

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

1.4. При продаже долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение продаже подлежат в том числе доли, перешедшие в собственность муниципального образования «Городской округ Ногликский» на основании гражданско-правовых сделок или в порядке наследования по закону.

1.5. Предметом продажи в соответствии с настоящим Положением не могут являться:

1.5.1. жилые помещения, находящиеся в многоквартирных жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу в установленном порядке и включенные в федеральную, региональную или муниципальную программу по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья;

1.5.2. жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду в соответствии с законодательством;

1.5.3. жилые помещения, отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования;

1.5.4. жилые помещения, подлежащие предоставлению гражданам в соответствии с Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207A3C756DD7EAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) Российской Федерации.

1.6. Продажа заселенных жилых помещений не допускается, за исключением случаев продажи жилого помещения, занимаемого нанимателями, которые использовали право на бесплатную приватизацию жилого помещения муниципального жилищного фонда, или продажи доли муниципального образования в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

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

1.8. Продажа Объектов осуществляется комитетом по управлению муниципальным имуществом муниципального образования «Городской округ Ногликский» (далее - Комитет).

1.9. Стоимость Объектов, подлежащих продаже, определяется независимым оценщиком в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207A397B6ADEEAE862C0155211F1ADE11BEC8E85C64AAE057947A6E18F69kBB) от 29.07.1998 № 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 муниципального образования «Городской округ Ногликский» в соответствии с условиями и сроками, установленными договором купли-продажи жилых помещений (долей в праве общей долевой собственности).

Выплата покупателем стоимости Объекта должна быть произведена не позднее 10 календарных дней со дня подписания договора купли-продажи жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение).

1.11. В случае продажи Объекта 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. Право 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 паспорта, оценке рыночной стоимости Объектов производятся покупателем.

2. Формирование перечня объектов жилищного фонда муниципального образования «Городской округ Ногликский», подлежащих продаже

2.1. Формирование перечня муниципальных жилых помещений, подлежащих продаже, осуществляется Комитетом по заявлениям граждан при наличии документов, предусмотренных [пунктами 4.2](#P87), [5.2](#P103), [6.3](#P122) настоящего Положения, и предложений от администрации муниципального образования «Городской округ Ногликский», в лице отдела жилищно-коммунального и дорожного хозяйств.

2.2. Сформированный перечень муниципальных жилых помещений подлежит включению в прогнозный план приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год до 20 августа либо путем внесения изменений и дополнений в утвержденный прогнозный план приватизации на текущий финансовый год.

3. Порядок продажи жилых помещений муниципального

жилищного фонда на аукционах

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

3.2. Решение о продаже Объекта на аукционе принимается путем издания распоряжения Комитета.

3.3. Аукцион проводится Комитетом по правилам, установленным нормативными правовыми актами Российской Федерации о порядке проведения аукционов по продаже муниципального имущества, с учетом особенностей, определенных настоящим Положением.

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

3.5. По составу участников аукционы могут быть открытыми или закрытыми. Закрытые по составу участников аукционы проводятся в случае продаже доли жилого помещения в праве общей долевой собственности, участниками которой являются два и более претендента, не достигших между собой соглашения о разделе продаваемой доли.

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

4. Продажа долей муниципального образования «Городской округ Ногликский» 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](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F202078357D6CD0EAE862C0155211F1ADE109ECD689C648B3047B52F0B0C9CD5CA3C83A3F6837D3B8C86EkCB) 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 Комитет 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 (по собственной инициативе);

г) правоустанавливающие документы на долю жилого помещения в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

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

е) отчет независимого оценщика о рыночной стоимости доли жилого помещения.

4.3. При продаже доли в праве общей долевой собственности, участником которой является, помимо муниципального образования «Городской округ Ногликский», одно лицо, Комитет:

а) не позднее 30 календарных дней со дня утверждения прогнозного плана приватизации, подготавливает проект распоряжения Комитета о продаже доли муниципального образования в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

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

5. Продажа жилых помещений лицам, использовавшим свое право

на бесплатную приватизацию муниципального жилищного фонда

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

5.2. Для заключения договора купли-продажи наниматель жилого помещения представляет в Комитет 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;

ж) отчет независимого оценщика о рыночной стоимости жилого помещения.

5.3. При продаже жилого помещения Комитет:

а) не позднее 30 календарных дней со дня утверждения прогнозного плана приватизации, подготавливает проект распоряжения Комитета о продаже Объекта;

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

6. Продажа жилых помещений, расположенных в домах, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, жилых помещений, признанных непригодными для проживания

6.1. В собственность граждан и юридических лиц могут быть проданы незаселенные квартиры в домах, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту.

6.2. Гражданам, проживающим или являющимися собственниками жилых 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 помещения в одноквартирных жилых домах и жилые помещения в многоквартирных домах, признанных непригодными для проживания.

6.3. Гражданам, проживающим или являющимися собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме, в котором находится жилое помещение, находящееся в собственности муниципального образования «Городской округ Ногликский» и признанное непригодным для проживания, с целью приобретения такого помещения в собственность подают в Комитет 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;

г) отчет независимого оценщика о рыночной стоимости жилого помещения.

6.4. Решение о продаже жилых помещений, указанных в [пунктах 6.1](#P120), [6.2](#P121), принимается Комитетом в форме распоряжения Комитета.

6.5. Указанные в [пункте 6.3](#P122) Положения документы направляются в Комитет, который:

а) не позднее 30 календарных дней со дня утверждения прогнозного плана приватизации, подготавливает проект распоряжения Комитета об организации закрытого по составу участников аукциона по продаже жилого помещения;

б) в течение 5 календарных дней со дня принятия распоряжения 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 Администрации муниципального образования «Городской округ Ногликский» по обеспечению жилыми помещениями покупателя и членов его семьи или иному улучшению их жилищных условий по основаниям, предусмотренным [пунктом 3 части 1 статьи 51](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207A3C756DD7EAE862C0155211F1ADE109ECD689C649B3037F52F0B0C9CD5CA3C83A3F6837D3B8C86EkCB), [пунктом 1 части 2 статьи 57](consultantplus://offline/ref=CC0A3A901AAD11AE605BF56BE8943F20207A3C756DD7EAE862C0155211F1ADE109ECD689C649B30C7352F0B0C9CD5CA3C83A3F6837D3B8C86EkCB) Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

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 соответствии с установленными для их нормальной эксплуатации требованиями.