**ВОЛГОГРАДСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА**

 ПРОЕКТ

**РЕШЕНИЕ**

400066, Волгоград, пр-кт им. В.И.Ленина, д. 10, тел./факс (8442) 38-08-89, E-mail: gs\_kanc@volgsovet.ru

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| от |  | № |  |
|

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи находящихся в муниципальной собственности городского округа город-герой Волгоград освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах, долей в праве общей собственности на жилые помещения |

 |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», от 29 июля 1997 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 05 апреля 2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», постановлением Волгоградского городского Совета народных депутатов от 15.06.2005 № 19/342 «Об утверждении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в Волгограде», руководствуясь статьями 5, 7, 24, 26, 47 Устава города-героя Волгограда, Волгоградская городская Дума

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи находящихся в муниципальной собственности городского округа город-герой Волгоград освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах, долей в праве общей собственности на жилые помещения (прилагается).

2. Признать утратившими силу решения Волгоградской городской Думы:

от 15.05.2008 № 3/81 «Об утверждении Положения о порядке приобретения в собственность граждан жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения»;

от 06.10.2010 № 37/1128 «О внесении изменений в решение Волгоградской городской Думы от 15.05.2008 №3/81 «Об утверждении Положения о порядке приобретения в собственность граждан жилых помещений

2

в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда»;

от 25.01.2012 № 57/1704 «О внесении изменений в Положение о порядке приобретения в собственность граждан жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения, утвержденное решением Волгоградской городской Думы от 15.05.2008 № 3/81 «Об утверждении Положения о порядке приобретения в собственность граждан жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения» (в редакции решения Волгоградской городской Думы от 06.10.2010 № 37/1128)»;

от 19.06.2013 № 78/2343 «О внесении изменения в Положение о порядке приобретения в собственность граждан жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения, утвержденное решением Волгоградской городской Думы от 15.05.2008 № 3/81 «Об утверждении Положения о порядке приобретения в собственность граждан жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения» (в редакции на 25.01.2012)»;

от 04.02.2015 № 25/751 «О внесении изменений в решение Волгоградской городской Думы от 15.05.2008 № 3/81 «Об утверждении Положения о порядке приобретения в собственность граждан жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения» (в редакции на 19.06.2013)».

3. Администрации Волгограда:

3.1. Привести муниципальные правовые акты Волгограда в соответствие с настоящим решением.

3.2. Опубликовать настоящее решение в официальных средствах массовой информации в установленном порядке.

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

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы Волгограда А.А. Волоцкова.

Глава Волгограда А.В. Косолапов

Утверждено

решением

Волгоградской городской Думы

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_

Положение

о порядке и условиях продажи находящихся в муниципальной собственности городского округа город-герой Волгоград освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах, долей в праве общей собственности на жилые помещения

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке и условиях продажи находящихся в муниципальной собственности городского округа город-герой Волгоград освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах, долей в праве общей собственности на жилые помещения (далее – Положение) определяет порядок и условия продажи по договору купли – продажи жилого помещения:

освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах, находящихся в муниципальной собственности городского округа город-герой Волгоград (далее – муниципальных жилых помещений),

долей в праве общей собственности на жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город-герой Волгоград (далее – доля жилого помещения), сособственникам жилых помещений (далее - участники общей долевой собственности).

1.2. Продажа муниципальных жилых помещений осуществляется гражданам, занимающим в коммунальной квартире жилое помещение по договору социального найма, обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании их заявления.

1.3. Продажа доли жилого помещения осуществляется на основании заявления:

гражданина, являющегося участником общей долевой собственности данного жилого помещения (если доля в праве общей собственности включает в себя изолированное жилое помещение), обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления 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 (далее-Заявитель);

 гражданина (юридического лица), являющегося участником общей долевой собственности данного жилого помещения (если доля в праве общей собственности включает в себя неизолированное жилое помещение), в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Заявитель).

1.4. Предметом договора купли-продажи, в соответствии с настоящим Положением, не могут являться муниципальные жилые помещения:

признанные в установленном порядке непригодными для проживания;

расположенные в домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

подлежащие изъятию для муниципальных нужд;

специализированного жилого фонда.

1.5. Продажа муниципальных жилых помещений, доли жилого помещения (далее – объекты муниципального имущества) осуществляется по цене, установленной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости, выполненным независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – выкупная цена). Заключение контракта на проведение оценки рыночной стоимости объекта муниципального имущества с независимым оценщиком осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05 апреля 2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

1.6. Расходы по установлению выкупной цены осуществляются за счет средств бюджета Волгограда.

Расходы, связанные с оформлением документов по приобретению в собственность объекта муниципального имущества несут Покупатели.

1.7. Продажа объекта муниципального имущества осуществляется путем заключения договора купли-продажи объекта муниципального имущества между департаментом муниципального имущества администрации Волгограда (далее – Департамент) и Покупателями.

1.8. Основанием для заключения договора купли-продажи объекта муниципального имущества является муниципальный правовой акт в форме постановления администрации Волгограда о возмездном отчуждении объекта муниципального имущества (далее – постановление администрации Волгограда) при наличии положительного заключения комитета жилищной и социальной политики администрации Волгограда (далее – Комитет) о возможности продажи освободившегося объекта муниципального имущества, согласия заявителя с выкупной ценой объекта муниципального имущества. В постановлении администрации Волгограда указываются сведения об объекте муниципального имущества, в том числе его наименование, адрес, площадь и выкупная цена.

1.9. Договор купли-продажи объекта муниципального имущества подписывается в срок не позднее 20 календарных дней со дня издания постановления администрации Волгограда. Договор купли-продажи доли жилого помещения подлежит нотариальному удостоверению согласно части 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

 Продавцом по договору купли-продажи от имени муниципального

 образования выступает Департамент.

1.10. Оплата стоимости объекта муниципального имущества производится Покупателями в течение 10 календарных дней со дня подписания сторонами договора купли-продажи.

Покупатель производит оплату стоимости объекта муниципального имущества путем безналичного перечисления денежных средств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Передача объекта муниципального имущества осуществляется по акту приёма-передачи в течение 3-х рабочих дней после оплаты стоимости объекта до государственной регистрации Покупателем в установленном порядке права собственности на объект муниципального имущества.

Право собственности на приобретенный объект муниципального имущества возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оплата государственной пошлины при государственной регистрации перехода права собственности на объект муниципального имущества на Покупателя осуществляется за счет средств Покупателя.

1.11. Средства от продажи жилого помещения в полном объеме поступают в бюджет Волгограда.

1.12. После государственной регистрации перехода права собственности на объект муниципального имущества на Покупателя в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, объект муниципального имущества подлежит исключению из состава муниципальной имущественной казны Волгограда и Реестра муниципального имущества Волгограда на основании документа, подтверждающего наличие зарегистрированного права собственности Покупателя на недвижимое имущество (выписка из Единого государственного реестра недвижимости).

1.13. В случае если Покупатель в течение 33 календарных дней со дня издания постановления администрации Волгограда отказывается подписать договор купли-продажи, принять и (или) оплатить объект муниципального имущества, Департамент от имени муниципального образования Волгоград отказывается от исполнения договора, о чем уведомляет Покупателя надлежащим образом.

Возврат уплаченных Покупателем денежных средств (в случае отказа от принятия объекта муниципального имущества по акту приёма-передачи, отказа от подписания указанного акта) производится в течение 7 рабочих дней со дня направления Покупателю соответствующего уведомления. Денежные средства перечисляются на счет, указанный Покупателем в заявлении.

1.14. В течение 30 календарных дней со дня уведомления Покупателя об отказе от исполнения договора, Департаментом осуществляется подготовка проекта постановления администрации Волгограда о признании утратившим силу постановления администрации Волгограда о возмездном отчуждении объекта муниципального имущества.

2. Порядок и условия продажи объекта муниципального имущества

2.1. При выявлении освободившегося объекта муниципального имущества (кроме доли в праве общей собственности, являющейся неизолированным жилым помещением) в соответствии Порядком организации работы администрации Волгограда, структурных подразделений администрации Волгограда, муниципальных учреждений Волгограда и организации взаимодействия администрации Волгограда, структурных подразделений администрации Волгограда, муниципальных учреждений Волгограда, товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, управляющих и иных организаций по выявлению освободившихся жилых помещений на территории городского округа город-герой Волгоград, утвержденным постановлением администрации Волгограда от 24.09.2012 № 2767 «Об утверждении порядка организации работы администрации Волгограда, структурных подразделений администрации Волгограда, муниципальных учреждений Волгограда и организации взаимодействия администрации Волгограда, структурных подразделений администрации Волгограда, муниципальных учреждений Волгограда, товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, управляющих и иных организаций по выявлению освободившихся жилых помещений на территории городского округа город-герой Волгоград» и при условии отсутствия в жилом помещении граждан, имеющих в соответствии с частями 1,2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации право на предоставление этого жилого помещения по договору социального найма, Комитет направляет гражданам, занимающим в коммунальной квартире жилое помещение по договору социального найма либо имеющим в данной квартире жилое помещение на праве собственности, обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, письменное предложение о предоставлении объекта муниципального имущества по договору купли-продажи. Предложение о предоставлении объекта муниципального имущества по договору купли-продажи направляется заказным письмом с уведомлением.

2.2. Граждане, имеющие право и желающие приобрести по договору купли – продажи освободившийся объект муниципального имущества, в течение 30 календарных дней, исчисляемых со дня получения предложения, предусмотренного пунктом 2.1 настоящего раздела, подают в Комитет или государственное казенное учреждение Волгоградской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – ГКУ ВО «МФЦ») заявление о предоставлении объекта муниципального имущества по договору купли-продажи (далее – предоставление объекта) либо направляют в Комитет письменный отказ от предоставления объекта.

Одновременно с заявлением о предоставлении объекта подаются следующие документы:

а) копии документов, удостоверяющих личность Заявителя и членов его семьи (свидетельств о рождении для лиц, не достигших 14-летнего возраста, паспортов для лиц с 14-летнего возраста);

б) копия лицевого счета на занимаемое жилое помещение (для нанимателей);

в) копии документов, подтверждающих право Заявителя на пользование жилым помещением в коммунальной квартире (договор социального найма, ордер, вступившее в законную силу решение суда о признании права пользования жилым помещением на условиях социального найма, другой документ, устанавливающий право на проживание на условиях социального найма в данном жилом помещении), в которой освободилось муниципальное жилое помещение (для нанимателей);

д) копия акта органа местного самоуправления, подтверждающая полномочия опекуна (попечителя) в случае подачи заявления в отношении недееспособного гражданина или ограниченного в дееспособности гражданина;

е) копия нотариально удостоверенного согласия супруга (супруги) Заявителя на совершение сделки с жилым помещением, либо свидетельство о расторжении брака;

ж) копия нотариально удостоверенной доверенности и документа, удостоверяющего личность представителя, в случае подачи заявления доверенным лицом (представителем) Заявителя.

з) копия согласия на обработку персональных данных Заявителя и членов его семьи, участвующих в сделке, в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Копии документов, предусмотренных настоящим пунктом, подаются одновременно с предъявлением оригиналов указанных выше документов либо предоставляются копии документов, нотариально заверенные или заверенные органом, выдавшим документы. Лицо, принимающее документы, проверяет соответствие копии оригиналу, заверяет копию и оригинал возвращает Заявителю.

Комитет или ГКУ ВО «МФЦ» самостоятельно запрашивает посредством межведомственного электронного взаимодействия следующие документы, если такие документы не были представлены Заявителем по собственной инициативе:

а) копию справки (выписки из домовой книги, карточки учета собственника жилого помещения) о регистрации Заявителя в жилом помещении в коммунальной квартире муниципального жилищного фонда по месту пребывания или по месту жительства;

б) копию документа, подтверждающего право собственности Заявителя на долю жилого помещения, в котором имеется муниципальная собственность (по собственникам жилого помещения).

2.3. Продажа доли жилого помещения, включающей в себя неизолированное жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности, производится по инициативе любого участника общей долевой собственности.

2.3.1. В случае нахождения доли жилого помещения, включающей в себя неизолированное жилое помещение в общей долевой собственности муниципального образования Волгоград и физического (юридического) лица, Заявитель вправе подать в Комитет или ГКУ ВО «МФЦ» заявление о предоставлении доли жилого помещения по договору купли-продажи с приложением:

физическим лицом документов, указанных в пункте 2.2 настоящего раздела;

юридическим лицом следующих документов:

а) нотариально заверенных копий учредительных документов;

б) выписки из единого государственного реестра юридических лиц о государственной регистрации юридического лица;

в) решения в письменной форме соответствующего органа управления о приобретении имущества (если это необходимо в соответствии с учредительными документами);

г) копии документа, подтверждающего право собственности юридического лица на долю жилого помещения, в котором имеется муниципальная собственность.

2.3.2. Если продажа доли жилого помещения, находящейся в муниципальной собственности, производится по инициативе администрации Волгограда, Комитет обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продажи доли жилого помещения. В случае согласия участника общей долевой собственности на приобретение жилого помещения, им подаются в Комитет или ГКУ ВО «МФЦ» заявление о предоставлении доли жилого помещения по договору купли-продажи (далее – заявление) с приложением документов, указанных в подпункте 2.3.1 настоящего пункта.

2.4. В случае несоответствия документов, приложенных к заявлению, перечню документов, указанных в пункте 2.2 либо в подпункте 2.3.1 пункта 2.3 настоящего раздела, Комитет или ГКУ ВО «МФЦ» возвращает заявление и документы, прилагаемые к нему, Заявителям, подавшим такое заявление.

2.5. Принятые заявления о предоставлении объекта муниципального имущества по договору купли-продажи регистрируются в Комитете или ГКУ ВО «МФЦ» в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Принятые в ГКУ ВО «МФЦ» заявления о предоставлении объекта по договору купли-продажи и документы передаются специалистом ГКУ ВО «МФЦ» в Комитет в трехдневный срок с даты их регистрации.

2.7. При получении от граждан письменного ответа об отказе от предложения о предоставлении объекта (кроме доли в праве общей собственности, являющейся неизолированным жилым помещением) по договору купли-продажи (далее – ответ) либо непоступлении письменного ответа в течение 30 календарных дней, исчисляемых со дня направления гражданам предложения, дальнейшее предоставление жилого помещения осуществляется в соответствии с частью 4 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Продажа доли жилого помещения, являющейся неизолированным жилым помещением, осуществляемая по инициативе администрации Волгограда при поступлении от граждан письменного ответа об отказе от предложения о предоставлении объекта либо непоступлении письменного ответа в течение 30 календарных дней, исчисляемых со дня направления гражданам (юридическим лицам) предложения, осуществляется в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

 2.8. В отношении доли жилого помещения при рассмотрении вопроса о целесообразности продажи Комитетом направляется запрос в органы технической инвентаризации о подготовке справки об отнесении указанного жилого помещения к изолированному (неизолированному).

2.9. Рассмотрение Комитетом вопроса о целесообразности продажи объекта муниципального имущества осуществляется в соответствии с административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Выдача заключения о возможности либо невозможности продажи освободившегося (свободного) жилого помещения в коммунальной квартире муниципального жилищного фонда Волгограда», утвержденным постановлением администрации Волгограда от 19.11.2013 № 1887 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Выдача заключения о возможности либо невозможности продажи освободившегося (свободного) жилого помещения в коммунальной квартире муниципального жилищного фонда Волгограда» (далее - Регламент).

2.10. По итогам рассмотрения в Комитете заявления и документов к нему, соответствующих пункту 2.2 либо подпункту 2.3.1 пункта 2.3 настоящего раздела, Комитет совершает одно из следующих действий:

2.10.1. Осуществляет подготовку заключения о возможности продажи объекта муниципального имущества и письменно направляет его (с уведомлением Заявителя) в течение 7 календарных дней в Департамент с приложением заявления и документов, представленных заявителем, указанных пункте 2.2 либо подпункте 2.3.1 пункта 2.3 настоящего раздела.

2.10.2. Осуществляет подготовку заключения о невозможности продажи объекта муниципального имущества и выдает его заявителю.

2.11. При поступлении в Департамент заявления о передаче объекта муниципального имущества по договору купли-продажи и документов, указанных в пункте 2.2 либо подпункте 2.3.1 пункта 2.3 настоящего раздела, наличии положительного заключения Комитета, Департамент обеспечивает:

2.11.1. Заключение договора на проведение оценки стоимости объекта муниципального имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в течение 3-х месяцев с даты регистрации заявления и документов в Департаменте.

2.11.2. Направление сведений Заявителю о результатах оценки стоимости объекта муниципального имущества в течении 15 календарных дней после предоставления специализированной организацией результатов оценки для получения его согласия по выкупной цене.

2.11.3. Подготовку проекта постановления администрации Волгограда в течение 20 календарных дней после получения согласия Заявителя с выкупной ценой.

2.12. В случае поступления в Департамент нескольких заявлений граждан, проживающих в коммунальной квартире, муниципальное жилое помещение в которой освободилось, и соответствующих требованиям части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилое помещение предоставляется Заявителям (нанимателям жилых помещений и членам их семей и (или) собственникам жилых помещений), имеющим в соответствии с пунктом 2.13 настоящего раздела преимущественное право на предоставление жилого помещения по договору купли-продажи.

2.13. При наличии в коммунальной квартире, в которой освободилось муниципальное жилое помещение, нескольких Заявителей, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, но не являющихся одной семьей и проживающих в разных жилых помещениях такой коммунальной квартиры, преимущественное право на предоставление жилого помещения по договору купли-продажи имеют граждане, имеющие меньшую обеспеченность жильем на каждого члена семьи.

2.14. Освободившееся жилое помещение продается Заявителям (нанимателю и членам его семьи или собственникам) в равных долях, если между ними не достигнуто иного соглашения. Совершеннолетние члены семьи вправе письменно отказаться от приобретения доли жилого помещения.

Подготовка проекта постановления администрации Волгограда осуществляется в отношении Заявителя и членов его семьи, имеющих меньшую обеспеченность жильем на каждого члена семьи, выразившего согласие с выкупной ценой. При наличии двух и более претендентов на освободившееся жилое помещение, имеющих одинаковую обеспеченность жильем на каждого члена семьи продажа осуществляется Заявителю и членам его семьи, подавшим заявление и документы на покупку жилого помещения первым.

2.15. В течение 20 календарных дней со дня издания постановления администрации Волгограда Департаментом осуществляется заключение с Покупателями договора купли-продажи объекта муниципального имущества.

2.16. Основанием для отказа в предоставлении объекта муниципального имущества по договору купли-продажи является:

2.16.1. Отрицательное заключение Комитета о возможности продажи объекта муниципального имущества.

2.16.2. Непредставления в Комитет или ГКУ ВО «МФЦ» документов, указанных в пункте 2.2 либо подпункте 2.3.1 пункта 2.3 настоящего раздела.

2.16.3. В случае отсутствия сведений об объекте муниципального имущества в реестре муниципального имущества Волгограда и в случаях, установленных пунктом 1.4 раздела 1 настоящего Положения.

3. Заключительные положения

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

3.2. Все споры, возникающие при заключении или исполнении договоров купли-продажи, в случае недостижения согласия, стороны вправе разрешить в судебном порядке.

Департамент муниципального

имущества администрации

Волгограда