

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**САТКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От «29» августа 2022 года № 629

г. Сатка

Об утверждении Порядка продажи находящихся в собственности Саткинского муниципального района и Саткинского городского поселения освободившихся комнат в коммунальных квартирах, долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, жилых домов, квартир в цокольных помещениях.

 В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава Саткинского муниципального района и Саткинского городского поселения

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок продажи, находящихся в собственности Саткинского муниципального района и Саткинского городского поселения, освободившихся комнат в коммунальных квартирах, долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, жилых домов, квартир в цокольных этажах, согласно приложению.

 2. Организацию выполнения настоящего постановления возложить на заместителя Главы Саткинского муниципального района по экономике и стратегическому развитию Ковригину И.М.

2

3. Отделу организационной и контрольной работы Управления делами и организационной работы Администрации Саткинского муниципального района (Корочкина Н.П.) обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Саткинский рабочий», а также разместить на официальном сайте Саткинского муниципального района в сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Саткинского муниципального района А.А. Глазков

УТВЕРЖДЁН

постановлением Администрации

Саткинского муниципального района

От 29 августа 2022 года №629

ПОРЯДОК

ПРОДАЖИ НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САТКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА И САТКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ОСВОБОДИВШИХСЯ КОМНАТ В КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИРАХ,

ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ЖИЛЫХ ДОМОВ, КВАРТИР В ЦОКОЛЬНЫХ ЭТАЖАХ

1. Общие положения.

1. Настоящий Порядок продажи находящихся в собственности Саткинского муниципального района и Саткинского городского поселения освободившихся комнат в коммунальных квартирах, долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, жилых домов, квартир в цокольном этаже (далее – Порядок) разработано в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

2. Порядок регулирует вопросы, связанные с продажей, находящихся в собственности Муниципального образования Саткинский муниципальный район Челябинской области и Муниципального образования Саткинское городское поселение Челябинской области следующих объектов (далее - Объекты):

2.1 комнат в коммунальной квартире, не подлежащих предоставлению по социальному найму (далее - комната).

Под коммунальной квартирой понимается квартира, состоящая из нескольких комнат, принадлежащих на основании отдельных договоров социального найма нескольким нанимателям, не являющимися членами одной семьи, и (или) на праве собственности собственникам комнат. Под комнатой понимается часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире;

2.2 долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, жилые дома (далее - доля в праве собственности);

2.3 квартиры в цокольных этажах, не подлежащих предоставлению по социальному найму (далее – квартира).

3. Продажа комнаты, доли в праве собственности, квартиры, осуществляется Управлением земельными и имущественными отношениями Администрации Саткинского муниципального района, осуществляющим функции в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью (далее –Управление).

4. Договор купли-продажи Объекта заключается Муниципальным образованием Саткинского муниципального района и Муниципальным образованием Саткинского городского поселения в лице уполномоченного органа Управления земельными и имущественными отношениями.

5. Основанием для заключения договора купли-продажи Объекта является Распоряжение Администрации Саткинского муниципального района, а в предусмотренных настоящим Порядком случаях при проведении торгов договор купли-продажи Объекта заключается на основании протокола о результатах торгов.

6. Продажа Объектов осуществляется по рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

7. Средства от продажи Объектов подлежат зачислению в бюджет Саткинского муниципального района и Саткинского городского поселения.

8. Комнаты предоставляются в соответствии с пунктом 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи, проживающим в данной коммунальной квартире гражданам, которые не могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, но обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, установленной Решением Совета Депутатов Саткинского городского поселения № 59/11 от 26.04.2016 «Об утверждении нормы предоставления жилых помещений», на основании их заявления при отсутствии в квартире граждан (нанимателей и (или) собственников), указанных в пунктах 1 и 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. Продажа доли в праве собственности производится в случае, когда жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната) находится в общей долевой собственности Муниципального образования Саткинский муниципальный район Челябинской области и Муниципального образования Саткинское городское поселение Челябинской области иных лиц (далее - участники долевой собственности), в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли в праве собственности. Управление обязано в порядке, установленном статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, известить в письменной форме всех остальных участников долевой собственности о намерении продать долю Муниципального образования Саткинский муниципальный район Челябинской области и Муниципального образования Саткинское городское поселение Челябинской области с указанием цены и условий продажи.

2. Порядок и условия продажи Объектов

10. В случае выявления Объектов, Муниципальное образование Саткинского муниципального района и Муниципальное образование Саткинское городское поселение, в лице Управления, осуществляющее деятельность по обеспечению нуждающихся граждан жилыми помещениями муниципального жилищного фонда (далее - Управление) определяет наличие проживающих в данной коммунальной квартире граждан, имеющих право на приобретение освободившейся комнаты в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 250 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Наниматели и (или) собственники, проживающие в коммунальной квартире, в которой освободилась комната, участники долевой собственности при выявлении освободившейся доли в праве собственности вправе по своей инициативе направить в Управление заявление о предоставлении по договору купли-продажи комнаты, доли в праве собственности.

При поступлении от нанимателей и (или) собственников, проживающих в коммунальной квартире, в которой освободилась комната, заявления о предоставлении по договору купли-продажи комнаты Управление в течение 10 рабочих дней с даты регистрации заявления направляет его на рассмотрение в районную жилищную комиссию Саткинского муниципального района для определения права на предоставление освободившейся комнаты в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса РФ.

В случае поступления заявления о предоставлении по договору купли-продажи доли в праве собственности, Управление в течение 10 рабочих дней с даты регистрации заявления запрашивает в органе, осуществляющем функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информацию об иных участниках долевой собственности.

11. В течение 3-х месяцев со дня регистрации информации о наличии граждан, имеющих право на приобретение комнаты в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса РФ, поступившей из жилищной комиссии, либо заявления от участников долевой собственности о предоставлении по договору купли-продажи доли в праве собственности, уполномоченное Управление обеспечивает заключение контракта на проведение оценки рыночной стоимости Объекта.

В течение 10 рабочих дней с даты получения отчета о рыночной стоимости Объекта Управление направляет заказным письмом с уведомлением нанимателям и (или) собственникам, участникам долевой собственности письменное предложение о предоставлении комнаты, приобретении доли в праве собственности по договору купли-продажи (далее - предложение о покупке).

12. Наниматели и (или) собственники комнат в коммунальной квартире, участники долевой собственности (далее - Заявитель) в течение 30 календарных дней, исчисляемых со дня получения предложения о покупке, подают в Управление письменное заявление о предоставлении Объекта по договору купли-продажи либо письменный отказ от предоставления Объекта по договору купли-продажи.

Одновременно с заявлением о предоставлении Объекта по договору купли-продажи Заявитель обязан представить в Управление следующие документы:

1) копию документа, удостоверяющего личность Заявителя;

2) согласие Заявителя на обработку персональных данных;

3) копию нотариально удостоверенной доверенности в случае подачи заявления доверенным лицом.

По собственной инициативе Заявитель может предоставить следующие документы:

1) правоустанавливающие документы (свидетельство о государственной регистрации, договор безвозмездной передачи квартиры в собственность граждан, выписка из ЕГРН, иное);

 2) правоустанавливающие документы на земельный участок.

В случае продажи доли в праве собственности на жилое помещение дополнительно представляются копии документов, подтверждающих право собственности Заявителя на жилое помещение, если такие документы не могут быть получены Управлением в порядке межведомственного взаимодействия.

13. В случае не поступления заявления о предоставлении Объекта по договору купли-продажи или письменного отказа от предоставления Объекта по договору купли-продажи в течение 30 календарных дней, исчисляемых со дня получения Заявителем предложения о покупке, Заявитель считается отказавшимся от заключения договора купли-продажи.

14. При подаче Заявителем заявления о предоставлении Объекта по договору купли-продажи и документов, указанных в пункте 3 настоящей главы, Управление земельными и имущественными отношениями в течение 10 рабочих дней с момента регистрации указанного заявления обеспечивает подготовку проекта постановления Администрации Саткинского муниципального района о предоставлении Объекта по договору купли-продажи.

В течение 10 рабочих дней с момента принятия постановления Администрации Саткинского муниципального района о предоставлении Объекта по договору купли-продажи Управление направляет Заявителю проект договора купли-продажи Объекта для подписания. В случае не подписания Заявителем проекта договора купли-продажи в течение 15 календарных дней после направления проекта договора купли-продажи Заявитель признается отказавшимся от приобретения Объекта.

15. При наличии заявлений о предоставлении комнаты по договору купли-продажи от нескольких нанимателей и (или) собственников комнат в коммунальной квартире, соответствующих требованиям части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также от нескольких участников долевой собственности, не составивших письменное соглашение о разделе между собой долей в праве собственности, продажа Объекта осуществляется посредством проведения закрытого по составу участников аукциона (далее - аукцион). Управление в течение 5 рабочих дней с момента регистрации указанных заявлений обеспечивает подготовку проекта постановления Администрации Саткинского муниципального района о проведении аукциона. Организатором аукциона выступает Управление.

Продажа Объекта и заключение договора купли-продажи с победителем аукциона производится в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Цена по договору купли-продажи Объекта определяется по результатам аукциона.

16. В случае, если между несколькими участниками долевой собственности имеется письменное соглашение о разделе между собой долей в праве собственности, договор купли-продажи Объекта заключается на основании данного соглашения без проведения аукциона. Участники долевой собственности оплачивают выкупную цену Объекта пропорционально приобретаемой доле в праве собственности.

17. В случае, если все участники долевой собственности отказались от заключения договора купли-продажи, доля в праве собственности может быть продана любому лицу на аукционе, открытом по составу участников, который проводится Управлением в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В случае, если все наниматели и (или) собственники комнат в коммунальной квартире, соответствующие требованиям части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, отказались от заключения договора купли-продажи освободившейся комнаты, комната предоставляется иным гражданам в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. Заключительные положения

18. Оформление сделки купли-продажи Объекта осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

19. Заявитель, выкупающий Объект, должен перечислить денежные средства по договору купли-продажи в бюджет Саткинского муниципального района или Саткинского городского поселения в течение 10 календарных дней со дня подписания сторонами договора купли-продажи Объекта на расчетный счет, указанный в договоре купли-продажи.

20. Передача Объекта осуществляется Управлением в течение 5 рабочих дней после уплаты выкупной цены на основании оформленного в соответствии с законодательством Российской Федерации акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью договора купли-продажи.

21. Государственная регистрация перехода права собственности на Объект производится после перечисления денежных средств по договору купли-продажи в бюджет Саткинского муниципального района или Саткинского городского поселения в полном объеме.

22. Отношения, не урегулированные настоящим Порядком, регулируются гражданским, жилищным, семейным законодательством Российской Федерации, другими законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и муниципальными правовыми актами Саткинского муниципального района.