****

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СОЛЬ-ИЛЕЦКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**34 заседание II созыв**

**05.04.2023 г. Соль-Илецк**

**РЕШЕНИЕ № 254**

**Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131- ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», [Федеральным](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/) [законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/) [государственного и муниципального имущества»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/), Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 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», постановлением Правительства РФ от 27 августа 2012 г. № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», Уставом муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области согласно Приложению к настоящему решению.
2. Контроль исполнения решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов по бюджетной, налоговой и финансовой политике, coбственности и экономическим вопросам.
3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.А. Кузьмин | Главамуниципального образования Соль-Илецкий городской округ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И. Дубровин |

Разослано: депутатам Совета депутатов Соль-Илецкого городского округа - 20 экз., администрация Соль-Илецкого городского округа –1 экз. прокуратура Соль-Илецкого района - 1 экз.; в дело - 1 экз.,

Приложение

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Соль-Илецкий городской округ

от 05.04.2023 № 254

**Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области**

* 1. Настоящее Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области (далее - Положение), устанавливает порядок отбора муниципальных жилых помещений, подлежащих реализации (продаже), а также порядок организации и проведения торгов по продаже муниципальных жилых помещений (частей помещений).
	2. Действие настоящего Положения распространяется на жилые помещения в соответствии со статьями 15-16 Жилищного кодекса Российской Федерации, находящиеся в собственности муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области, свободные от прав третьих лиц, а именно:

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

- жилые помещения муниципального жилищного фонда, которые не являются благоустроенными в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 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»;

- жилые помещения общей площадью менее нормы предоставления, установленной на территории муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области, при условии, что такие помещения не отнесены к специализированному жилищному фонду;

- освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах при отсутствии в этих квартирах граждан, имеющих в соответствии с частями 1, 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации право на предоставление этого жилого помещения по договору социального найма и выразивших желание его получить по договору купли-продажи в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения.

Действие настоящего Положения не распространяется на муниципальные жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

* 1. Положение разработано в целях эффективного использования и распоряжения муниципальными жилыми помещениями, в том числе признанными непригодными для проживания в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 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» (далее – постановление Правительства РФ №47).
	2. Отбор муниципальных жилых помещений, подлежащих реализации (продаже), осуществляется отделом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области (далее – отдел по управлению муниципальным имуществом).

1.5. Администрация муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области (далее - администрация) в рамках предоставленных ей полномочий готовит правоустанавливающие и (или) правоподтверждающие документы на объекты, заключает договоры на проведение рыночной оценки стоимости продаваемого имущества, готовит проекты решений Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области о продаже жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение), организует и проводит аукцион по продаже жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности), заключает договоры купли-продажи объектов муниципального жилищного фонда.

Решение о продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда принимает Совет депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области.

* 1. Организация и проведение торгов по продаже муниципальных жилых помещений осуществляется администрацией.
	2. Продавцом муниципальных жилых помещений выступает администрация (далее – Продавец).

**II. Порядок продажи жилых помещений муниципального**

**жилищного фонда на аукционах**

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

2.2. Аукцион проводится администрацией по правилам, установленным нормативными правовыми актами о порядке проведения аукционов по продаже муниципального имущества, с учетом особенностей, определенных настоящим Положением.

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

2.4. По составу участников аукционы могут быть открытыми или закрытыми.

Закрытые по составу участников аукционы проводятся в следующих случаях:

а) при продаже доли жилого помещения в праве общей долевой собственности, участниками которой являются, помимо муниципального образования муниципальное образование Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области, два и более претендента, не достигших между собой соглашения о разделе продаваемой доли;

б) при продаже изолированного жилого помещения в коммунальной квартире при наличии двух и более претендентов на заключение договора купли-продажи такого помещения.

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

 2.6 Условия аукциона:

а) организатор торгов — администрация муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области;

б) способ приватизации – аукцион, открытый по составу участников;

 в) форма подачи предложений о цене – открытая;

 г) в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи;

д) шаг аукциона – 5% от начальной цены приватизируемого имущества;

е) размер задатка для участия в аукционе – 20 % от начальной цены имущества.

**III. Порядок продажи изолированных жилых помещений**

**в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда**

3.1. Освободившееся изолированное жилое помещение в коммунальной квартире предоставляется по договору купли-продажи проживающим в этой квартире гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

Продажа жилого помещения в коммунальной квартире производится 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 и выразивших желание его получить.

3.2. При определении нормы обеспеченности общей площади для установления права на заключение договора купли-продажи не учитываются члены семьи нанимателя (претендента на заключение договора купли-продажи), вселившиеся к нему после освобождения жилого помещения, являющегося предметом договора купли-продажи (за исключением новорожденных детей, вселенных в жилое помещение к родителям).

3.3. Граждане, претендующие на освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, обращаются в администрацию муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области.

3.4. В случае отсутствия оснований для предоставления гражданину освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору социального найма в соответствии с частями 1, 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации либо отказа гражданина от такого предоставления, а также имеющихся оснований для предоставления освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации заявитель дополнительно направляет в администрацию следующие документы:

а) заявление о продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире;

б) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;

в) копию технической документации на жилое помещение;

г) справку о гражданах, зарегистрированных по месту жительства в жилом помещении;

д) копии правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение.

3.5. Администрация в течение 30 дней со дня получения документов, указанных в пункте 3.4 настоящего Положения, обеспечивает заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости объекта.

3.6. При продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире заявителю/победителю аукциона администрация:

а) после принятия отчета о рыночной стоимости жилого помещения подготавливает проект решения Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области о продаже объекта;

б) в течение 10 дней со дня принятия решения о продаже объекта /со дня подведения итогов аукциона направляет заявителю проект договора купли-продажи, который должен быть подписан заявителем и направлен в адрес администрации в течение 14 календарных дней со дня получения проекта договора купли-продажи.

3.7. В случае нарушения заявителем условий подпункта «б» пункта 3.6 Положения договор признается незаключенным, а заявитель - отказавшимся от покупки освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

3.8. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире может быть продано гражданам, указанным в пункте 3.1 Положения, по инициативе администрации на основании решения Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области.

В данном случае отдел по управлению муниципальным имуществом направляет лицам, имеющим право выкупа освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, письменное предложение о заключении договора купли-продажи с указанием срока подачи заявления.

Непредставление гражданами необходимых документов в установленные сроки расценивается как отказ этих граждан от заключения договора купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

3.9. При наличии двух и более претендентов, желающих заключить договор купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, продажа данного жилого помещения осуществляется на закрытом по составу участников аукционе в порядке, определенном разделом 2 Положения. При этом администрация направляет претендентам информационное сообщение о проведении закрытого по составу участников аукциона не позднее чем за 20 дней до назначенной даты проведения аукциона.

В данном случае цена продажи жилого помещения определяется по результатам проведения аукциона.

3.10. При отсутствии в коммунальной квартире лиц, пользующихся правом выкупа комнаты (комнат) в данном жилом помещении, или их отказе от заключения договора купли-продажи заселение освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире производится в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

**IV. Продажа долей муниципального образования Соль-Илецкий городской округ 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 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 администрацию следующие документы:

а) заявление о продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

б) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;

в) копии документов, подтверждающих участие в долевой собственности на жилое помещение;

г) техническую документацию на жилое помещение;

д) справку о гражданах, зарегистрированных по месту жительства в жилом помещении;

е) копии правоустанавливающих документов.

4.3. Администрация в тридцатидневный срок со дня получения документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Положения, обеспечивает заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости объекта.

4.4. При продаже доли в праве общей долевой собственности, участником которой является, помимо муниципального образования муниципальное образование Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области, одно лицо, администрация:

а) после принятия отчета о рыночной стоимости продаваемой доли жилого помещения подготавливает проект решения Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области о продаже доли муниципального образования в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

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

4.5. При продаже доли в праве общей долевой собственности, участниками которой являются, помимо муниципального образования муниципальное образование Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области, более одного лица, администрация:

а) после принятия отчета о рыночной стоимости направляет участникам долевой собственности уведомление о намерении продать долю муниципального образования, содержащее предложение в течение месяца со дня получения уведомления предоставить в администрацию заявление о согласии на приобретение доли или письменный отказ от приобретения доли;

б) в течение 14 календарных дней со дня принятия заявления (заявлений) о согласии на приобретение доли в праве общей долевой собственности готовит проект решения Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области о продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

в) в течение 10 дней со дня принятия решения Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области о продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение направляет заявителю (заявителям) проект договора купли-продажи, который должен быть подписан им (ими) и направлен в адрес администрации в течение 14 календарных дней со дня получения проекта договора купли-продажи.

4.6. В случае если желание приобрести долю изъявят более одного участника общей долевой собственности, то доля муниципального образования подлежит продаже на закрытом по составу участников аукционе в порядке, определенном разделом 2 Положения. При этом администрация направляет претендентам информационное сообщение о проведении закрытого по составу участников аукциона не позднее чем за 20 дней до назначенной даты проведения аукциона.

В данном случае цена продажи жилого помещения определяется по результатам проведения аукциона.

4.7. Аукцион не проводится в случаях, когда участники долевой собственности достигли соглашения о разделе между ними выкупаемой доли муниципального образования в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

Представление в данном случае в администрацию заключенного в письменной форме соглашения о разделе между участниками долевой собственности приобретаемой доли является основанием для проведения процедуры, установленной пунктом 4.4 Положения.

Цена продаваемой доли, устанавливаемая на основании отчета о рыночной стоимости, оплачивается участниками долевой собственности пропорционально приобретаемой ими доли.

4.8. Непредставление участниками общей долевой собственности заявления о согласии на приобретение доли в течение срока, установленного в уведомлении, расценивается как отказ от преимущественного права покупки и заключения договора купли-продажи.

В данном случае либо в случае представления в администрацию от всех участников общей долевой собственности жилого помещения отказа от приобретения продаваемой доли доля жилого помещения, принадлежащая на праве собственности муниципальному образованию, может быть продана третьим лицам в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**V. Продажа жилых помещений, признанных непригодными**

**для проживания, а также не являющихся благоустроенными**

5.1. В собственность граждан и юридических лиц могут быть проданы незаселенные жилые помещения муниципального жилищного фонда, признанные непригодными для проживания, а также которые не являются благоустроенными применительно к требованиям, установленным постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 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», в соответствии с актом обследования жилого помещения.

Указанная категория объектов может быть предложена к продаже при соблюдении следующих условий:

- после получения заключения о признании помещения непригодным для проживания либо неблагоустроенным;

- проведения мероприятий, свидетельствующих об экономической нецелесообразности проведения реконструкции либо капитального ремонта объектов продажи.

5.2. Лица, желающие приобрести жилые помещения, указанные в пункте 5.1, подают в администрацию следующие документы:

а) заявление о приобретении в собственность по договору купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда, признанного непригодным для проживания либо не являющегося благоустроенным;

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.

5.3. Администрация обеспечивает:

а) заключение в тридцатидневный срок договора на проведение оценки рыночной стоимости жилого помещения;

б) не позднее 14 календарных дней со дня принятия решения Совета депутатов о продаже жилого помещения подготавливает постановление об организации открытого по составу участников аукциона по продаже жилого помещения;

в) в течение 5 дней со дня принятия постановления об организации аукциона размещает информационное сообщение о проведении аукциона на официальном сайте администрации муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области:  <http://www.soliletsk.ru>, на официальном сайте Российской Федерации: www.torgi.gov.ru.

5.4. В случае подачи только одной заявки на участие в аукционе по начальной цене продажи жилого помещения аукцион признается несостоявшимся, а договор купли-продажи заключается с единственным участником по начальной цене продажи.

5.5. В случае подачи заявок от нескольких претендентов, которые признаны в установленном порядке участниками аукциона, цена продаваемого жилого помещения определяется на основании результатов проведения аукциона.

5.6. 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 в соответствие с установленными для их нормальной эксплуатации требованиями.