|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Чувашская Республика**  **Чебоксарское городское**  **Собрание депутатов**  **РЕШЕНИЕ** |  | **Ч=ваш Республики**  **Шупашкар хулин**  **депутатсен Пух=в\**  **ЙЫШ+НУ** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Об утверждении Положения о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Чебоксары

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Чувашской Республики от 18 октября 2004 года № 19 «Об организации местного самоуправления в Чувашской Республике», Уставом муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, принятым решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 30 ноября 2005 года № 40,

Чебоксарское городское Собрание депутатов

Р Е Ш И Л О:

1. Утвердить Положение о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Чебоксары (Приложение).

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

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Чебоксарского городского Собрания депутатов по бюджету (Е.Н. Кадышев).

Председатель Чебоксарского

городского Собрания депутатов Е.Н. Кадышев

|  |
| --- |
| Приложение к решению  Чебоксарского городского собрания депутатов города Чебоксары  от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_ |

Положение о порядке продажи жилых помещений муниципального

жилищного фонда города Чебоксары

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение определяет условия продажи жилых помещений, долей в праве общей долевой собственности находящихся в муниципальной собственности города Чебоксары.

Действие настоящего Положения распространяется на случаи возмездного отчуждения из собственности муниципального образования — города Чебоксары жилых помещений, долей в праве общей долевой собственности, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не признаны непригодными для проживания и в соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации не могут быть предоставлены гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, по договорам социального найма в качестве благоустроенных жилых помещений, а также по договорам купли-продажи в соответствии с ч. 3 ст. 59 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — жилые помещения).

1.2. В соответствии с настоящим Положением могут быть проданы следующие объекты муниципального жилищного фонда (далее - объекты):

а) жилые помещения муниципального жилищного фонда, которые не являются благоустроенными применительно к условиям города Чебоксары (печное отопление, отсутствие централизованного водоснабжения и (или) водоотведения);

б) жилые помещения общей площадью менее нормы предоставления, установленной на территории муниципального образования — города Чебоксары при условии, что такие помещения не отнесены к специализированному жилищному фонду;

в) 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;

г) доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, находящихся в муниципальной собственности.

1.3. Реализации подлежат жилые помещения свободные от прав третьих лиц.

1.4. Продаже не подлежат жилые помещения, расположенные в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу (реконструкции).

1.5. Заявителями на приобретение в собственность жилых помещений за плату являются граждане и юридические лица.

2. 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 Управлением имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары по правилам, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 город Чебоксары – столица Чувашской Республики, 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.

3. 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 учитываются члены семьи нанимателя (претендента на заключение договора купли-продажи).

3.3. Граждане, претендующие на выкуп жилого помещения в коммунальной квартире, обращаются в Управление ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары с заявлением.

Заявитель прилагает следующие документы:

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

б) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;

в) копия технической документации на жилое помещение;

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

д) копии правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение.

Заявление рассматривается на заседании жилищной комиссии при администрации города Чебоксары (оформляется протоколом) в течении 15 рабочих дней.

Решение заседания жилищной комиссии при администрации города Чебоксары (протокол) доводится до заявителя и до Управления имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары в течение 3 рабочих дней с даты заседания жилищной комиссии при администрации города Чебоксары.

3.4. На основании решения заседания жилищной комиссии при администрации города Чебоксары Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары в течение 15 календарных дней со дня получения заявки на продажу жилого помещения от Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации города Чебоксары обеспечивает заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости жилого помещения.

3.5. При продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире - заявителю либо победителю аукциона Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары:

а) не позднее 20 календарных дней со дня принятия отчета о рыночной стоимости жилого помещения подготавливает проект постановления администрации города Чебоксары о продаже жилого помещения;

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

3.6. В случае нарушения заявителем условий подпункта «б» пункта 3.5 Положения договор признается незаключенным, а заявитель – отказавшимся от покупки освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

3.7. 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 Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары 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.

3.8. 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.

4. Продажа долей муниципального образования города Чебоксары

в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

4.1. Продажа доли муниципального образования города Чебоксары - столицы Чувашской Республики 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 Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары:

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.

Заявление рассматривается Управлением имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары в течении 15 рабочих дней.

Решение Управления имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары по результатам рассмотрения заявления доводится до заявителя в течение 5 рабочих дней с даты рассмотрения заявления.

4.3. На основании решения Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары в течение 15 календарных дней обеспечивает заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

4.4. При продаже доли в праве общей долевой собственности, участником которой является, помимо муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, одно лицо, Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары:

а) не позднее 20 календарных дней со дня принятия отчета о рыночной стоимости продаваемой доли жилого помещения подготавливает проект постановления администрации города Чебоксары о продаже доли муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики 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 Управления имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары в течение 10 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 города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, более одного лица, Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары:

а) в течение 5 календарных дней со дня принятия отчета о рыночной стоимости направляет участникам долевой собственности уведомление о намерении продать долю муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, содержащее предложение в течение месяца со дня получения уведомления предоставить в Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары заявление о согласии на приобретение доли или письменный отказ от приобретения доли;

в) в течение 20 календарных дней со дня поступления заявления о согласии на приобретение доли готовит проект постановления администрации города Чебоксары о продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

б) в течение 10 календарных дней со дня принятия постановления администрации города Чебоксары 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 Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары в течение 10 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 действующим законодательством. При этом Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары 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 города Чебоксары – столицы Чувашской Республики в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

Представление в данном случае в Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары 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, установленная постановлением администрации города Чебоксары 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 Управление имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары от всех участников общей долевой собственности жилого помещения отказа от приобретения продаваемой доли, доля жилого помещения, принадлежащая на праве собственности муниципальному образованию города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, может быть продана третьим лицам в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5. Заключительные положения.

5.1. Право собственности на приобретаемое жилое помещение возникает у покупателя с момента государственной регистрации договора купли-продажи и перехода прав в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, после полной оплаты жилого помещения.

5.2. Расходы по регистрации договора купли-продажи жилого помещения, переходу прав на него возлагаются на покупателя.

5.3. Передача объекта покупателю осуществляется на основании подписанного сторонами передаточного акта после перечисления покупателем стоимости объекта в полном объеме.

5.4. С момента регистрации права собственности покупателя на жилое помещение, приобретенное им в собственность в порядке, установленном настоящим Положением, покупатель самостоятельно несет расходы и обязательства по приведению приобретенного жилого помещения в соответствие с установленными для их эксплуатации требованиями.