****

# **ЕЛЬНИНСКИЙ ОКРУЖНОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 20 декабря 2024 года № 83

Об утверждении Положения «О порядке отчуждения (продажи) жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области»

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Уставом Ельнинского муниципального округа,

Ельнинский окружной Совет депутатов **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке отчуждения (продажи) жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области (согласно приложению).
2. Настоящее решение вступает в силу с момента обнародования, но не ранее 01.01.2025 года.
3. Решение разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования «Ельнинский район» Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Председатель Ельнинского  окружного Совета депутатов |  | Глава муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области |
| В.Е. Левченков |  | Н.Д. Мищенков |

Утверждено

решением Ельнинского окружного

Совета депутатов

от 20 декабря 2024 года № 83

Положение о порядке отчуждения (продажи) жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области

**Статья 1. Общие положения**

1. Настоящее Положение "О порядке отчуждения (продажи) жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области (далее - Положение) разработано в соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3), [Гражданским кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3), [Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901876063#7D20K3), Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и определяет порядок отчуждения (продажи) жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинского муниципального округа» Смоленской области, свободных от прав третьих лиц.

2. Настоящее Положение устанавливает порядок отчуждения (продажи) (далее также - продажа) следующих объектов муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинского муниципального округа» Смоленской области (далее также - объекты муниципального жилищного фонда, объекты):

1) жилых помещений, характеристики которых (площадь, уровень благоустройства) не позволяют предоставлять их гражданам по договору социального найма;

2) освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах в соответствии с [частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8Q00LU);

3) долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение (далее также - доля).

3. Объектом продажи в соответствии с настоящим Положением не могут быть жилые помещения, находящиеся в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, жилые помещения, относящиеся к специализированному жилищному фонду. Запрещено отчуждение (продажа), если в результате такой продажи будут нарушены требования [части 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#BTE0PJ).

4. Продажа объектов муниципального жилищного фонда осуществляется посредством проведения аукциона с учетом особенностей, установленных статьями 2, 3 настоящего Положения.

5. Объекты муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области, подлежащие отчуждению (продаже), определяются комиссией, состав и порядок работы которой утверждается нормативным правовым актом администрации муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области (далее - комиссия).

Сформированный перечень (изменения в перечень) объектов муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области, подлежащих отчуждению (продаже) (далее - Перечень), направляется администрацией муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области в Ельнинский окружной Совет депутатов для рассмотрения и согласования.

К Перечню прилагаются:

1) выписки из Реестра муниципального имущества муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области на объекты;

2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;

3) копия протокола комиссии с обоснованием включения в Перечень в отношении каждого объекта;

4) цифровые фотографические изображения объектов (в электронной форме), позволяющие их идентифицировать, с указанием даты съемки, которая выполнена не ранее 40 дней до дня направления документов в Ельнинский Окружной Совет депутатов.

6. Продавцом объектов муниципального жилищного фонда, включенных в Перечень, выступает администрация муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области.

7. Для проведения аукциона создается аукционная комиссия по продаже объектов муниципального жилищного фонда муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области, состав и порядок работы которой утверждается нормативным правовым актом администрации муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области.

Подготовка, порядок проведения аукциона, оформление его результатов осуществляются в соответствии со [статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#BQO0PB).

**Статья 2. Особенности продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах**

1. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире (далее также - освободившееся жилое помещение) может быть продано в порядке, предусмотренном [частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8Q00LU) при условии:

1) отсутствия проживающих в этой квартире нанимателей и (или) собственников, которые на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть признаны в установленном порядке малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях;

2) отсутствия проживающих в этой квартире нанимателей и (или) собственников, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления).

2. Право на приобретение освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи имеют граждане (наниматели или собственники), проживающие в этой квартире, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

3. При наличии в коммунальной квартире одновременно нанимателей и собственников, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, претендующих на приобретение освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, приоритетным правом на приобретение освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи обладают собственники жилых помещений в данной коммунальной квартире с учетом наличия у них права преимущественной покупки, установленного [частью 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8PI0LS).

4. При наличии в коммунальной квартире нескольких собственников, обеспеченных общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления и претендующих на приобретение освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, между собственниками проводится аукцион по составу участников на право заключения договора купли-продажи.

5. При отсутствии собственников, желающих приобрести освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, и наличии нанимателей, претендующих на приобретение освободившегося жилого помещения, между нанимателями проводится аукцион по составу участников на право заключения договора купли-продажи.

6. Администрация муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области письменно уведомляет собственников и нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире о возможности приобретения по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, включенного в Перечень.

Уведомления о предстоящей продаже освободившегося жилого помещения направляются собственникам и нанимателям по месту нахождения коммунальной квартиры, в которой освободилось жилое помещение, а также по месту регистрации таких собственников и нанимателей.

7. Лица, претендующие на приобретение освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения уведомления, указанного в части 6 настоящей статьи, представляют в администрацию муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области следующие документы:

- заявление с просьбой продать освободившееся жилое помещение в личную (долевую) собственность в простой письменной форме;

- документы, удостоверяющие личности собственников (нанимателей) и совместно зарегистрированных с ними членов семьи, документы, подтверждающие личность и полномочия представителя заявителя, в копиях либо предоставляются оригиналы данных документов для изготовления копий и возврата оригиналов заявителю;

- справку о составе семьи.

Администрация муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области не вправе запрашивать у заявителя дополнительные документы для решения вопроса о заключении договора купли-продажи освободившегося жилого помещения.

8. Администрация муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области в течение 15 календарных дней рассматривает представленные заявителем документы и принимает одно из следующих решений в форме нормативного правового акта администрации муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области:

- о заключении договора купли-продажи освободившегося жилого помещения;

- об отказе в заключении договора купли-продажи освободившегося жилого помещения в случае несоблюдения требований, предусмотренных [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) и настоящим Положением;

- о проведении аукциона в случаях, предусмотренных пунктами 4, 5 ст.1 настоящего положения.

О принятом решении заявитель уведомляется в письменной форме в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения.

9. Договор купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире заключается между администрацией муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области и заявителем на основании нормативного правового акта администрации муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10. В соответствии с условиями договора купли-продажи жилое помещение передается покупателю по акту приема-передачи.

**Статья 3. Особенности продажи долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение**

1. При продаже долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение участники долевой собственности (далее - собственники) имеют преимущественное право их покупки в порядке, установленном [статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#AA60NQ).

2. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

3. Администрация муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области письменно уведомляет собственников о возможности приобретения по договору купли-продажи доли, включенной в Перечень.

Уведомления о предстоящей продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение направляются собственникам по месту нахождения квартиры, в которой находится доля, а также по месту регистрации таких собственников.

4. Собственники, претендующие на приобретение доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по договору купли-продажи, в срок не позднее 30 календарных дней с даты получения уведомления, указанного в части 3 настоящей статьи, представляют в администрацию муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области следующие документы:

- заявление в простой письменной форме с просьбой продать долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение в личную (долевую) собственность;

- документы, удостоверяющие личность собственника (собственников), документы, подтверждающие личность и полномочия представителя заявителя, в копиях либо предоставляются оригиналы данных документов для изготовления копий и возврата оригиналов заявителю.

Администрация муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области не вправе запрашивать у заявителя дополнительные документы для решения вопроса о заключении договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

5. Администрация муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области в течение 15 календарных дней рассматривает представленные заявителем документы и принимает одно из следующих решений в форме нормативного правового акта администрации муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области:

- о заключении договора купли-продажи доли;

- о проведении аукциона в случае, предусмотренном частью 7 настоящей статьи.

О принятом решении заявитель уведомляется в письменной форме в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения.

6. Договор купли-продажи на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение заключается между администрацией муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области и заявителем на основании нормативного правового акта администрации муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области.

7. В случае поступления заявлений от нескольких собственников между ними проводится аукцион по составу участников на право заключения договора купли-продажи доли.

8. Договор купли-продажи доли заключается между администрацией муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области и победителем аукциона. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9. В соответствии с условиями договора купли-продажи доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение передается покупателю по акту приема-передачи.

**Статья 4. Порядок расчетов**

1. Все расходы, связанные со сбором и подготовкой документов, необходимых для решения вопроса о предоставлении объектов муниципального жилищного фонда по договору купли-продажи, оформлением и государственной регистрацией договора купли-продажи, возлагаются на администрацию муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области.

2. Средства от продажи объектов муниципального жилищного фонда направляются в бюджет муниципального образования «Ельнинский муниципальный округ» Смоленской области в соответствии с действующим законодательством.

3. Цена (начальная цена) продажи объекта муниципального жилищного фонда, включенного в Перечень, устанавливается в размере рыночной стоимости, определяемой в соответствии с [Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901713615#64U0IK).