**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ КОЛПНЯНСКИЙ РАЙОН**

**КАРЛОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

«08» апреля 2019 года № 10

|  |
| --- |
| Принято на 5 заседании Карловского сельского Со­вета народных депутатов |

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения «О порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования -Карловское сельское поселение Колпнянского района Орловской области» |

В целях установления порядка продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда, повышения эффективности работы по обеспечению жильем граждан, состоящих на учете, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и граждан, выселяемых из ветхих и аварийных домов, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Карловского сельского поселения, Карловский сельский Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования - Карловское сельское поселение Колпнянского района Орловской области (Приложение).

2. Направить настоящее решение Главе Карловского сельского поселения Колпнянского района Орловской области для подписания.

3. Настоящее решение подлежит обнародованию и размещению на информационной доске администрации Карловского сельского поселения Колпнянского района Орловской области.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию Карловского сельского Совета народных депутатов по вопросам бюджета и налоговой политики (Смирных И. В.).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Глава Карловского сельского поселения: | |  | Н. И. Кондрашина |
|  | |  |  |
|  | Приложение  к решению Карловского сельского Совета народных депутатов от «08» апреля 2019 года № 10 | | | |

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования - Карловское сельское поселение Колпнянского района Орловской области**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение о порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования - Карловское сельское поселение Колпнянского района Орловской области (далее – Положение) разработано в соответствии [Гражданским кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [Жилищным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), [Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901876063),[Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901713615) и определяет порядок и условия продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования Карловское сельское поселение Колпнянского района Орловской области (далее – Поселение).

2. Действие настоящего Положения распространяется на случаи возмездного отчуждения (купли-продажи, мены) из собственности Поселения жилых помещений или долей в праве собственности на жилые помещения и жилые дома, за исключением случаев предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по соглашению с собственниками взамен жилых помещений, являющихся ветхими или аварийными.

3. Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется на аукционе, а в случаях, определяемых действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением, без проведения аукциона.

4. В соответствии с настоящим Положением продаже (мене) подлежат свободные от прав третьих лиц следующие объекты (доли жилых помещений) муниципального жилищного фонда:

4.1. освободившиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах - гражданам, проживающим в этих квартирах, в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4.2. доли в праве собственности на жилые помещения (квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома) в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации;

4.3. жилые помещения (доли жилых помещений), переданные безвозмездно из частной собственности в муниципальную собственность;

4.4. жилые помещения (доли жилых помещений), предоставление которых по договорам социального найма не отвечает положениям [Жилищного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946).

5. Продаже (мене) не подлежат жилые помещения (доли жилых помещений)  
муниципального жилищного фонда:

- отнесенные к специализированному жилищному фонду в соответствии с законодательством;

- расположенные в домах, подлежащих сносу;

- отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

6. Передача жилых помещений (долей жилых помещений) муниципального жилищного фонда в собственность граждан осуществляется Поселением в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Положением и оформляется договорами купли-продажи (мены), заключаемыми в простой письменной форме между Поселением в лице главы администрации Поселения и гражданином (далее - Покупатель).

7. Продажа жилых помещений (долей жилых помещений) муниципального жилищного фонда производится гражданам, постоянно проживающим на территории Поселения, стоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и стоящим на очереди на покупку жилья.

8. Продажа жилых помещений (долей жилых помещений) муниципального жилищного фонда производится в соответствии с очередностью желающих приобрести жилые помещения.

9. Преимущественное право приобретения жилых помещений (долей жилых помещений) муниципального жилищного фонда имеют граждане льготной категории в соответствии с жилищным законодательством, стоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

10. Порядок заключения договора купли-продажи (мены) определяется в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Положения.

2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ  
ПО ВОПРОСАМ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Полномочиями по распоряжению муниципальным жилищным фондом в Поселении в соответствии с настоящим Положением обладают Карловский сельский Совет народных депутатов, администрация Карловского сельского поселения (далее – Администрация Поселения) в соответствии с утвержденными нормативно-правовыми актами Поселения.

2. Полномочия органов местного самоуправления по распоряжению объектами муниципального жилищного фонда в соответствии с настоящим Положением распределяются следующим образом:

2.1. Карловский Сельский Совет народных депутатов:

1) принимает решение на продажу объектов муниципального жилищного фонда и их долей в порядке, установленном настоящим Положением и муниципальными правовыми актами.

2.2. Администрация Поселения:

1) принимает решение о проведении торгов в соответствии с действующим законодательством РФ;

2) готовит предложения в Карловский сельский Совет народных депутатов по продаже объектов муниципального жилищного фонда;

3) осуществляет организацию и проведение торгов объектов муниципального жилищного фонда в пределах полномочий, предоставленных настоящим Положением.

4) выступает заказчиком на проведение оценки объекта муниципального жилищного фонда (в установленных случаях - земельного участка) в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность;

5) осуществляет подготовку документов для продажи объектов муниципального жилищного фонда;

6) выступает продавцом объектов муниципального жилищного фонда;

7) заключает от имени Поселения договоры купли-продажи (мены) объектов муниципального жилищного фонда.

3. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ (МЕНЫ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Удельный вес общей площади жилых помещений муниципального жилищного фонда, подлежащих продаже (мене), в общем объеме жилищного фонда, находящегося в собственности Поселения, утверждается постановлением администрации Поселения.

При определении удельного веса общей площади жилых помещений муниципального жилищного фонда, подлежащих продаже (мене), в общем объеме жилищного фонда, находящегося в собственности Поселения, не учитываются:

1.1. освободившиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах при продаже проживающим в этих квартирах гражданам, обеспеченным общей площадью жилого помещения менее нормы предоставления на одного члена семьи;

1.2. доли в праве собственности на жилые помещения, передаваемые в порядке статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Средства от продажи объектов муниципального жилищного фонда направляются в бюджет Поселения в соответствии с законодательством. Реквизиты для зачисления средств покупателям сообщает администрация Поселения.

3. В качестве оплаты за отчуждаемые объекты муниципального жилищного фонда допускается прием в муниципальную собственность других жилых помещений. В таком случае заключается договор мены.

4. В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые жилые помещения признаются неравноценными, сумма разницы в стоимости жилых помещений зачисляется в бюджет Поселения в соответствии с законодательством. Реквизиты для зачисления средств покупателям сообщает администрация Поселения.

5. Основанием для заключения договора купли-продажи (мены) объектов муниципального жилищного фонда является постановление администрации Поселения.

4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ КОМНАТ В КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИРАХ, ДОЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Продаже подлежат комнаты в коммунальных квартирах, доли в праве  общей собственности на жилое помещение (квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома) (далее - доли жилого помещения), если  выдел доли в натуре не допускается  законом или  невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности.

2. Продажа долей жилого помещения осуществляется участникам долевой собственности.

3. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=F685DE0268139A7DC2023CF2BBDF15A98E45B4060044A3012CED6DAA97CD6F2B2D6C1E51A46B31CBZEl9N) Российской Федерации**.**

4. Продажа комнат в коммунальных квартирах, долей жилых помещений осуществляется по рыночной стоимости, определяется в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A3F0E6547C374BAE1226E684C5C10F90A724AECB2515E3DDAF97D0CA0FRBj4M) от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Администрация Поселения направляет одновременно всем участникам долевой собственности либо собственникам комнат в коммунальной квартире письменное предложение о приобретении жилого помещения или  отчуждаемой доли жилого помещения по рыночной стоимости.

6. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения, или собственник комнат(-ы) в коммунальных квартирах, в течение 30 дней с момента получения предложения о приобретении отчуждаемого помещения или доли жилого помещения по рыночной стоимости, подает соответствующее заявление в Администрацию Поселения и прилагает следующие документы:

6.1. копию свидетельства о праве собственности на долю жилого помещения или комнату в коммунальной квартире (для граждан, у которых право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре  недвижимости и сделок с ним) (далее ЕГРН);

6.2. выписку из ЕГРН о регистрации права собственности на долю жилого помещения или комнату в коммунальной квартире.

7. При наличии нескольких претендентов продажа осуществляется сособственникам в равных долях.

8. При продаже жилого помещения или доли жилого помещения в индивидуальном жилом доме  продажа земельного участка, приходящего на отчуждаемую долю жилого помещения, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Решение о продаже или об отказе в продаже жилого помещения или доли жилого помещения принимается Администрацией Поселения по результатам рассмотрения заявления Покупателя и документов, предусмотренных п. 6 раздела 3 Положения, в течение 30 календарных дней со дня их получения.

10. Отказ в продаже жилого помещения или доли жилого помещения допускается в случаях, если:

10.1. не представлены документы, предусмотренные п. 6. раздела 3 Положения;

10.2. в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения.

11. Организация продажи комнат в коммунальных квартирах, долей жилых помещений осуществляется Администрацией Поселения после получения заключения о невозможности их предоставления гражданам по договорам социального найма.

12. Решение о продаже жилого помещения или доли жилого помещения оформляется постановлением Администрации Поселения.

13. Средства от продажи жилого помещения или доли жилого помещения в полном объеме поступают в бюджет Поселения.

5. УСТАНОВЛЕНИЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ (МЕНЫ) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Рыночная стоимость (начальная цена) объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих продаже (мене), устанавливается Постановлением Администрации Поселения на основании отчета независимого оценщика, выбранного Администрацией Поселения, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Рыночная стоимость объектов жилищного фонда, передаваемых в муниципальную собственность в качестве оплаты, устанавливается в том же порядке, что и стоимость продаваемых объектов.

3. Финансирование расходов по оценке объектов муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета Поселения.

4. Финансирование расходов по оценке объектов частного жилищного фонда, приобретаемых в муниципальную собственность в порядке, установленном пунктом 3 раздела 2 настоящего Положения, осуществляется за счет средств собственника.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПРОДАЖИ (МЕНЫ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Учет граждан и юридических лиц, желающих приобрести жилые помещения муниципального жилищного фонда в собственность, производится администрацией Поселения на основании поданных заявлений.

2. Подлежащее продаже (мене) жилое помещение предлагается гражданам и юридическим лицам, в порядке очередности подачи заявления, исходя из времени его поступления в администрацию Поселения, за исключением случаев, указанных в пункте 3 раздела 5 настоящего Положения.

3. Продажа (мена) жилых помещений муниципального жилищного фонда гражданам вне очереди подачи заявлений производится в случаях:

3.1. отчуждения жилых помещений в соответствии со статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации или статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации;

3.2. заключения договора купли-продажи (мены), когда целью такого договора является приобретение в муниципальную собственность конкретных объектов жилищного фонда (с учетом количества комнат в квартире, общей площади и местоположения жилого помещения);

3.3. письменный отказ от заключения договора купли-продажи (мены) жилого помещения вышестоящих очередников;

3.4. признание жилого помещения внеочередника аварийным или подлежащим сносу;

3.5. отсутствие жилья, зарегистрированного на правах собственности, и жилья, предоставляемого по договору социального найма.

4. При наличии двух и более заявителей, желающих приобрести жилое помещение, продажа (мена) производится гражданину, обратившемуся с заявлением о приобретении в собственность по договору купли-продажи (мены) жилого помещения ранее других.

7. ПОРЯДОК ПРОДАЖИ (МЕНЫ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Для решения вопроса о продаже освободившихся в коммунальных квартирах изолированных жилых помещений гражданам необходимо представить следующие документы:

- заявление о покупке освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире;

- документы, удостоверяющие личность заявителя и совместно проживающих с ним лиц (копии с предъявлением подлинников или нотариально заверенные копии);

- правоустанавливающие документы заявителя на жилое помещение в коммунальной квартире (копии с предъявлением подлинников или нотариально заверенные копии);

- справку, подтверждающую место жительства или место пребывания лица, подающего заявление, и (или) содержащую сведения о совместно проживающих с ним лицах (представляется в отношении жилого помещения в коммунальной квартире, занимаемого заявителем).

2. Общий срок рассмотрения документов, указанных в пункте 1 раздела 6 настоящего Положения, и заключение договора купли-продажи жилого помещения составляет не более четырех месяцев со дня их подачи гражданином.

3. Основаниями для отказа заявителю в продаже освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения являются:

- заявителем представлен неполный пакет документов, указанных в пункте 1 раздела 6 настоящего Положения;

- в представленных документах содержатся недостоверные сведения;

- у заявителя отсутствуют основания в приобретении жилого помещения в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- заявитель уклоняется от заключения договора купли-продажи в течение 30 календарных дней со дня принятия соответствующего постановления администрацией Поселения о продаже жилого помещения;

- заявитель не внес оплату стоимости жилого помещения в течение 14 календарных дней со дня принятия соответствующего постановления администрации Поселения о продаже жилого помещения.

4. При наличии оснований для отказа в продаже жилого помещения администрация Поселения в течение 30 календарных дней со дня подачи заявления направляет по почте либо выдает на руки заявителю на личном приеме письменный ответ об отказе в продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда.

5. При отсутствии оснований для отказа заявителю в продаже жилого помещения решение о продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда оформляется постановлением администрации Поселения.

6. Администрация Поселения после освобождения изолированного жилого помещения и при отсутствии в коммунальной квартире (секции) граждан, имеющих право на получение этого жилого помещения по договору социального найма, направляет заказными письмами с уведомлением о вручении (либо вручает под расписку) всем остальным нанимателям (собственникам), проживающим в этой квартире, предложение о заключении договора купли-продажи с указанием стоимости освободившегося жилого помещения. В предложении также разъясняется, что в случае непредставления в администрацию Поселения в месячный срок со дня получения предложения письменного заявления с просьбой продать указанное жилое помещение, предложение считается отклоненным.

7. При наличии двух и более граждан, желающих приобрести освободившееся жилое помещение, продажа данного жилого помещения производится гражданину, обратившемуся ранее других с заявлением о приобретении в собственность по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения.

8. Для решения вопроса о продаже (мене) жилых помещений, не предусмотренных статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, гражданам необходимо представить в Комитет следующие документы:

- заявление;

- документ, удостоверяющий личность заявителя (копия с предъявлением подлинника или нотариально заверенная копия);

- правоустанавливающие документы в отношении доли в праве собственности на жилое помещение, принадлежащей заявителю (копии с предъявлением подлинников или нотариально заверенные копии), представляются при заключении договора купли-продажи доли в праве собственности на жилое помещение;

- правоустанавливающие документы на жилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность (копии с предъявлением подлинников или нотариально заверенные копии), предоставляются при заключении договора мены жилых помещений;

- справку, подтверждающую место жительства или место пребывания лица, подающего заявление, и (или) содержащую сведения о совместно проживающих с ним лицах (копию с предъявлением подлинника или нотариально заверенную копию), предоставляют при заключении договора мены жилых помещений;

- отчет об оценке рыночной стоимости жилого помещения (подлинник) предоставляется при заключении договора мены жилых помещений в отношении жилого помещения, находящегося в частной собственности заявителя и подлежащего мене;

- согласие заявителя на мену жилых помещений (подлинник предоставляется при заключении договора мены жилых помещений).

9. Общий срок рассмотрения документов, указанных в пункте 8 раздела 6 настоящего Положения, и заключение договора купли-продажи (мены) жилого помещения составляет не более четырех месяцев со дня их подачи гражданином.

10. Основаниями для отказа заявителю в продаже (мене) жилых помещений являются:

- заявителем представлен неполный пакет документов, указанных в пункте 8 раздела 6 настоящего Положения;

- в представленных документах содержатся недостоверные сведения:

- отсутствует жилое помещение муниципального жилищного фонда, подлежащее продаже (мене) и соответствующее требованиям, установленным подпунктами 4.2, 4.3 пункта 4 раздела 1 настоящего Положения;

- имеются заявления о приобретении жилого помещения в собственность от заявителей, обратившихся ранее (при рассмотрении вопроса продажи жилых помещений);

- отсутствует согласие заявителя на мену жилых помещений, выраженное в письменной форме (при рассмотрении вопроса мены жилых помещений);

- заявитель уклоняется от заключения договора купли-продажи (мены) жилых помещений в течение 30 календарных дней со дня принятия соответствующего постановления администрацией Поселения о продаже (мене) жилых помещений;

- заявитель не внес оплату стоимости жилого помещения в течение 14 календарных дней со дня принятия соответствующего постановления администрацией Поселения о продаже жилого помещения (при рассмотрении вопроса продажи жилых помещений);

- заявитель не внес доплату по договору мены в течение 14 календарных дней со дня принятия соответствующего постановления администрацией Поселения о мене жилых помещений;

- существуют зарегистрированные ограничения (обременения) прав на жилое помещение, находящееся в частной собственности заявителя и подлежащее мене (при рассмотрении вопроса мены жилых помещений).

11. При наличии оснований для отказа в продаже (мене) жилых помещений администрация Поселения в течение 30 календарных дней со дня подачи заявления направляет по почте либо выдает на руки заявителю на личном приеме письменный ответ об отказе в продаже (мене) жилого помещения муниципального жилищного фонда.

12. При отсутствии оснований для отказа заявителю в продаже (мене) жилых помещений решение о продаже (мене) жилых помещений муниципального жилищного фонда оформляется постановлением администрации Поселения.

13. Граждане и юридические лица производят оплату рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения полностью до оформления договора купли-продажи (мены) жилого помещения муниципального жилищного фонда в срок не позднее четырнадцати календарных дней со дня принятия постановления администрацией Поселения о продаже (мене) жилого помещения.

14. Заключение договора купли-продажи (мены) сторонами осуществляется в течение тридцати календарных дней со дня принятия соответствующего постановления администрацией Поселения.

15. В случае уклонения от заключения договора купли-продажи (мены) в установленный срок со стороны граждан или юридических лиц или невнесения оплаты стоимости жилого помещения в соответствии с пунктом 25 настоящего Положения, постановления администрации Поселения о продаже (мене) жилого помещения подлежит отмене, о чем принимается соответствующее постановление администрации Поселения.

16. Договор купли-продажи (мены) подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

17. Финансирование расходов по изготовлению кадастрового паспорта на жилое помещение муниципального жилищного фонда, подлежащее отчуждению, осуществляется за счет средств бюджета Поселения.

18. Расходы по государственной регистрации договора купли-продажи (мены) жилого помещения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области несет покупатель жилого помещения муниципального жилищного фонда.

8. ПРОДАЖА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

1. Продажа (мена) жилых помещений муниципального жилищного фонда Поселения без проведения торгов осуществляется Продавцом в следующих случаях:

1.1. аукцион по продаже жилого помещения признан несостоявшимся из-за отсутствия заявок;

1.2. на основании решения Карловского сельского Совета народных депутатов Колпнянского района Орловской области;

1.3. лицам, получившим жилищные сертификаты либо субсидию на приобретение квартиры в соответствии с действующим законодательством.

2. Продажа (мена) жилых помещений без проведения торгов осуществляется по договору купли-продажи в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Оплату по договору купли-продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда Поселения возможно производить из средств материнского (семейного) капитала, направленных на улучшение жилищных условий семьи, в пределах рыночной стоимости в соответствие с отчётом о независимой оценке.

9. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА АУКЦИОНЕ

1. Отчуждение жилых помещений муниципального жилищного фонда Поселения может быть осуществлено путем продажи на торгах (аукционе).

2. Организацию проведения аукциона по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда Поселения осуществляет Администрация Поселения (далее – Продавец).

3. Решение о продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда Поселения на аукционе оформляется постановлением Администрации Поселения.

4. Продажа жилого помещения муниципального жилищного фондаПоселенияосуществляется на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017) «О приватизации государственного и муниципального имущества» исходя их следующих условий:

4.1. форма проведения торгов — аукцион, открытый по составу участников и форме подачи предложений о цене;

4.2. задаток для участия в аукционе — 20% от начальной цены объекта;

4.3. шаг аукциона — не более 5% от начальной цены объекта;

4.4. документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, является выписка с этого счета.

5. Продолжительность приема заявок на участие в аукционе - не менее чем двадцать пять дней. Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок. Аукцион проводится не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона.

6. Критерием определения победителя аукциона является наиболее высокая цена жилого помещения, предложенная участником аукциона.

7. К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, уплатившие на расчетный счет Продавца задаток и своевременно представившие (лично или через своего полномочного представителя) следующие документы:

- заявку на участие в аукционе;

- платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом установленной суммы задатка в счет обеспечения приобретаемого на аукционе жилого помещения.

Физические лица дополнительно предъявляют:

- документ, удостоверяющий личность;

- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на приобретение жилого помещения.

Юридические лица дополнительно представляют:

- заверенные копии учредительных документов;

- свидетельства о государственной регистрации;

- документы, подтверждающие наличие или отсутствие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

- письменное решение соответствующего органа управления юридического лица, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами юридического лица и законодательством страны, в которой зарегистрировано юридическое лицо.

8. Заявка в установленной форме с прилагаемыми к ней документами регистрируется в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре заявки делается отметка о принятии заявки с указанием ее номера, даты и времени принятия.

9. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении аукциона, вместе с описью, на которой делается отметка об отказе в принятии документов, возвращаются претендентам или их уполномоченным представителям под расписку.

10. Начальная цена жилого помещения муниципального жилищного фонда Поселения, выставляемого на продажу, определяется в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A3F0E6547C374BAE1226E684C5C10F90A724AECB2515E3DDAF97D0CA0FRBj4M) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

11. Отчуждение объектов муниципального жилищного фонда в том случае, когда такие объекты недвижимости являются зданиями или строениями, признанными самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых такими зданиями или строениями и необходимых для их использования.

Цена выкупа земельного участка устанавливается согласно действующему законодательству в соответствие с кадастровой стоимостью.

12. Информационное сообщение о продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда Поселения подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте администрации Колпнянского района Орловской области в сети «Интернет» [www.kolpna-adm.ru](http://www.kolpna-adm.ru).

13. Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

- наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о продаже жилого помещения;

- наименование жилого помещения и его характеристика;

- начальная цена жилого помещения;

- форма подачи предложений о цене;

- условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;

- порядок, место, дата начала и окончания подачи заявок (предложений);

- перечень представляемых претендентами документов и требования к их оформлению;

- порядок и срок ознакомления претендентов с жилыми помещениями;

- порядок определения победителя аукциона;

- размер, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для внесения задатка;

- величина повышения начальной цены жилого помещения («шаг аукциона»);

- место, дата, время проведения аукциона;

- срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать договор купли-продажи.

14. Со дня приема заявок лицо, желающее приобрести жилое помещение (далее - претендент), имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем продаже имуществе.

15. В местах подачи заявок и на сайте Продавца муниципального имущества в сети «Интернет» размещается общедоступная информация о торгах по продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда Поселения, образцы типовых документов, представляемых покупателями муниципального имущества, правила проведения торгов.

16. После приема документов и заявок от претендентов Продавец направляет им письменное уведомление с указанием даты протокола о признании их участниками аукциона.

17. До признания претендента участником аукциона он имеет право посредством уведомления в письменной форме отозвать зарегистрированную заявку. В случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее чем пять дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

18. Уведомление о признании участника аукциона победителем выдается победителю или его полномочному представителю под расписку в день подведения итогов аукциона.

19. Не ранее 10 рабочих дней и не позднее 15 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

20. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда Поселения задаток ему не возвращается и он утрачивает право на заключение указанного договора. Продавец вправе вновь выставить на торги данное жилое помещение.

21. Суммы задатков возвращаются участникам аукциона, за исключением его победителя, в течение пяти дней с даты подведения итогов аукциона.

22. Передача жилого помещения муниципального жилищного фонда Поселения и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

10. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА И ОФОРМЛЕНИЕ ЕГО РЕЗУЛЬТАТОВ

1. Аукцион проводится в следующем порядке:

1.1. аукционист назначается перед началом проведения торгов из числа членов комиссии;

1.2. участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки участника аукциона (далее именуются карточки);

1.3. аукцион начинается с объявления об открытии аукциона;

1.4. после открытия аукциона оглашаются основные характеристики жилого помещения, начальная цена продажи и «шаг аукциона»;

1.5. после оглашения аукционистом начальной цены продажи участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек;

1.6. после заявления участниками аукциона начальной цены предлагается участникам аукциона заявлять свои предложения по цене продажи, превышающей начальную цену. Каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения;

1.7. аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым заявил начальную или последующую цену, указывает на этого участника и объявляет заявленную цену как цену продажи. При отсутствии предложений со стороны иных участников аукциона аукционист повторяет эту цену 3 раза. Если до третьего повторения заявленной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку и не заявил последующую цену, аукцион завершается;

1.8. по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже жилого помещения, называет его продажную цену и номер карточки победителя аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная им цена были названы аукционистом последними;

1.9. цена жилого помещения, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона, составляемый в 2 экземплярах.

2. Протокол об итогах аукциона, подписанный председателем и членами комиссии, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи жилого помещения.

3. По результатам аукциона Продавец и победитель аукциона (покупатель) заключают в соответствии с законодательством Российской Федерации договор купли-продажи имущества.

4. Оплата приобретаемого на аукционе жилого помещения производится в порядке, размере и сроки, определенные в договоре купли-продажи жилого помещения.

5. Аукцион признается несостоявшимся в случаях:

5.1. не подано ни одной заявки либо подана только одна заявка;

5.2. на аукцион не явился ни один из заявленных участников (их уполномоченных представителей) или явился только один участник (его представитель);

5.3. после троекратного объявления начальной цены продажи ни один участник не поднял своей карточки с номером.

6. О признании аукциона несостоявшимся составляется протокол, который подписывается членами комиссии и утверждается председателем комиссии.

7. В случае признания аукциона несостоявшимся ввиду отсутствия заявок или уклонения победителя аукциона от подписания протокола о результатах аукциона или заключения договора купли-продажи организатор аукциона вправе объявить о повторном проведении аукциона, о чем выносится соответствующее постановление Главы Поселения. При этом могут быть изменены условия проведения аукциона. Продавец может снизить начальную цену жилого помещения не более чем на 10 процентов без проведения повторной оценки.

8. В случае признания аукциона несостоявшимся ввиду подачи единственной заявки организатор аукциона вправе объявить о продаже жилого помещения путем оплаты полной стоимости жилого помещения в течение 10 календарных дней лицу, подавшему единственную заявку, о чем выносится соответствующее постановление Главы Поселения.

9. Сроки по проведению аукциона, установленные Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», приведены в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование мероприятия | Сроки |
| Размещение информационного сообщения о продаже муниципального имущества на официальном сайте в сети "Интернет" | не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом |
| Размещение решения об условиях продажи муниципального имущества на официальном сайте в сети "Интернет" | в течение десяти дней со дня принятия этого решения |
| Размещение извещения о проведении аукциона, документации об аукционе на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) | не позднее дня, следующего за днем размещения на официальном сайте торгов по аренде |
| Предоставление претендентам документации об аукционе | в течение 2-х рабочих дней с даты получения заявления |
| Отказ от проведения аукциона | не позднее чем за 5 дней до даты окончания срока подачи заявок |
| Предоставление разъяснений положений документации об аукционе | в течение 2-х рабочих дней со дня поступления, если запрос на разъяснение поступил не менее, чем за 3 рабочих дня до дня окончания срока подачи заявок |
| Внесение изменений в извещение и в документацию об аукционе | не позднее чем за 5 дней до даты окончания срока подачи заявок, при этом срок подачи заявок должен быть продлен так, чтобы до даты окончания подачи заявок оставалось не менее чем 15 дней |
| Изменение и отзыв заявки на участие в аукционе | в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе |
| Подтверждение получения заявки на участие в аукционе в форме электронного документа | в течение 1 рабочего дня с момента получения |
| Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе | не позднее 10 дней с даты окончания срока подачи заявок |
| Подписание протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе | в день окончания рассмотрения заявок |
| Направление уведомления о принятых комиссией решениях по итогам рассмотрения заявок | не позднее дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок |
| Размещение протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе | в день окончания рассмотрения заявок |
| Подписание протокола аукциона | в день проведения аукциона |
| Размещение протокола аукциона | в течение дня, следующего за днем его подписания |
| Передача проекта договора и 1 экз. протокола аукциона | в течение 3-х рабочих дней со дня подписания протокола аукциона |
| Заключение договора | не ранее чем через 10 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя |

11. ОПУБЛИКОВАНИЕ ИТОГОВ ТОРГОВ

1. Продавец по итогам аукциона по продаже жилого помещения обязан опубликовать информационное сообщение в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов, разместить на сайтах в сети «Интернет» в течение одного месяца со дня заключения договора купли-продажи квартиры.

2. Информация включает в себя:

- наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

- наименование Продавца;

- техническая характеристика квартиры.

- дата и место проведения торгов;

- количество поданных заявок;

- лица, признанные участниками торгов;

- имя (наименование) победителя торгов;

- цена продажи.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Право собственности на жилое помещение переходит к Покупателю после перечисления в бюджет Поселения полной стоимости объекта продажи (мены) и государственной регистрации права собственности в установленном порядке.

2. К отношениям, не урегулированным настоящим Положением, применяются нормы гражданского законодательства РФ, правовых актов Российской Федерации и Орловской области, муниципальных правовых актов Поселения