

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
Городского округа Шатура Московской области

РЕШЕНИЕ

г. Шатура

от 27.10.2022 № 4/41

**Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи освободившихся
жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного
фонда Городского округа Шатура Московской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, и в целях установления порядка продажи жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Городского округа Шатура Московской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Городского округа Шатура Московской области (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Большая Шатура» и разместить на официальном сайте Городского округа Шатура Московской области.

Председатель Совета депутатов

Д.Ю. Янин

Глава Городского округа

А.В. Артюхин

Положение о порядке и условиях продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Городского округа Шатура Московской области

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке и условиях продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Городского округа Шатура Московской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.2. Настоящее Положение разработано в целях реализации норм, установленных частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, и определяет порядок и условия продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Городского округа Шатура Московской области.

1.3. Освободившимся жилым помещением в коммунальной квартире муниципального жилищного фонда Городского округа Шатура Московской области (далее - освободившееся жилое помещение) является жилое помещение, которое освободилось в случае:

1.3.1. Предоставления другого жилого помещения нанимателю и членам его семьи, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

1.3.2. Выезда нанимателя и членов его семьи на другое постоянное место жительства, в том числе в пределах Городского округа Шатура Московской области.

1.3.3. Передачи в муниципальную собственность свободного жилого помещения гражданами - собственниками помещения.

1.3.4. Признания нанимателя и членов его семьи утратившими право на жилое помещение.

1.3.5. Смерти одиноко проживающего нанимателя.

1.3.6. Иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.4. Право на покупку освободившегося жилого помещения в соответствии с настоящим Положением имеют наниматели жилых помещений и члены их семей и (или) собственники жилых помещений, зарегистрированные по месту жительства и постоянно проживающие в коммунальной квартире и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления площади жилого помещения, установленной в Городском округе Шатура Московской области (далее - норма предоставления).

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи, проживающих в коммунальной квартире и претендующих на освободившееся жилое помещение, другого жилого помещения на праве собственности и (или) по договору социального найма расчет общей площади жилого помещения на каждого члена

семьи производится в соответствии с ч. 2 ст. 51 Жилищного кодекса Российской Федерации.

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и собственника жилого помещения относятся граждане, установленные в соответствии со статьями 69 и 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Граждане, указанные в подпункте 1.4 Положения, имеют право на покупку освободившегося жилого помещения при отсутствии в этих квартирах нанимателей и (или) собственников, которые на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть признаны в установленном порядке малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, а также нанимателей и (или) собственников, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей жилой площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

1.6. Освободившееся жилое помещение продается заявителю (нанимателю или собственнику) и членам его семьи в равных долях. Совершеннолетние члены семьи вправе письменно отказаться от приобретения доли жилого помещения.

1.7. Не подлежат продаже освободившиеся жилые помещения, расположенные в подвалах, цокольных этажах, в домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу (реконструкции), коммунальных квартирах, признанных в установленном порядке непригодными для проживания.

1.8. Положение не распространяется на нанимателей и (или) собственников жилых помещений в коммунальной квартире и членов их семей, которые после освобождения жилого помещения в коммунальной квартире вселили в принадлежащее им жилое помещение иных граждан (за исключением несовершеннолетних детей нанимателя или собственника, или члена семьи нанимателя или собственника) в результате чего на каждого члена их семьи стало приходиться менее нормы предоставления.

2. Порядок оформления документов на продажу освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах

2.1. Отдел по учету и распределению жилой площади администрации Городского округа Шатура в течение пяти рабочих дней с момента поступления заявления с просьбой продать освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире в личную (долевую) собственность:

2.1.1. Проверяет техническое состояние освободившегося жилого помещения, его фактическую и юридическую свободу.

2.1.2. Запрашивает в органе, осуществляющем кадастровый учет объектов недвижимости, кадастровый паспорт на освободившееся жилое помещение.

2.1.3. Запрашивает сведения из соответствующих организаций (органа технической инвентаризации, органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Городского округа Шатура Московской области) о нахождении освободившегося жилого помещения в муниципальной собственности Городского округа Шатура Московской области.

2.2. При отсутствии граждан, имеющих право на предоставление освободившегося жилого помещения по договору социального найма в соответствии со статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, и подтверждении юридической и фактической свободы освободившегося жилого помещения Комитет по управлению имуществом администрации Городского

округа Шатура в течение 10 календарных дней с момента проведения проверки помещения и получения документов, предусмотренных пунктом 2.1 Положения:

2.2.1. В случае отсутствия зарегистрированного права муниципальной собственности предоставляет документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права муниципальной собственности на освободившееся жилое помещение.

2.2.2. После регистрации права муниципальной собственности на освободившееся жилое помещение направляет заявителям выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на освободившееся жилое помещение для проведения заявителями его рыночной оценки.

2.3. Комитет по управлению имуществом администрации Городского округа Шатура в течение 5 рабочих дней с момента получения отчета об оценке освободившегося жилого помещения направляет предложение нанимателям и (или) собственникам жилых помещений в коммунальной квартире о приобретении освободившегося жилого помещения с указанием цены.

2.4. Граждане в течение 14 календарных дней с момента получения предложения сообщают письменно в администрацию Городского округа Шатура Московской области о своем желании приобрести освободившееся жилое помещение или об отказе в его приобретении.

2.5. Граждане, желающие приобрести освободившееся жилое помещение, в срок, предусмотренный подпунктом 2.4 Положения, представляют в администрацию Городского округа Шатура Московской области через многофункциональный центр Городского округа Шатура следующие документы:

2.5.1. Заявление с просьбой продать освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире в личную (долевую) собственность.

2.5.2. Документы, удостоверяющие личность нанимателей и (или) собственников и совместно зарегистрированных с ними членов семьи (паспорта, свидетельства о рождении граждан младше 14 лет).

2.5.3. Технический паспорт на занимаемое жилое помещение.

2.5.4. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на жилое помещение - для собственников жилых помещений в коммунальной квартире, в которой освободилось жилое помещение.

2.5.5. Справку от организации, осуществляющей управление многоквартирным жилым домом, об отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в занимаемом жилом помещении.

2.5.6. Договор социального найма на жилое помещение (ордер) - для нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире, в которой освободилось жилое помещение.

2.6. При наличии в коммунальной квартире нескольких лиц, имеющих в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации право на предоставление им освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, преимущественное право на заключение такого договора имеют следующие лица:

2.6.1. Состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в администрации Городского округа Шатура Московской области.

2.6.2. Имеющие обеспеченность общей площадью жилья на каждого члена семьи менее установленной учетной нормы площади жилого помещения.

2.6.3. Имеющие в составе семьи больного, страдающего тяжелой формой хронического заболевания. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации.

2.6.4. Имеющие совместно проживающих с ними разнополых детей в возрасте старше 10 лет.

2.6.5. Не имеющие задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в занимаемом жилом помещении.

2.7. В случае, когда на право заключения договора купли-продажи освободившегося жилого помещения претендуют двое и более лиц, относящихся к категории граждан, указанных в подпункте 2.6 Положения, или имеющих равную обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного члена семьи, то право на предоставление освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи имеют те лица, которые ранее подали заявление на приобретение освободившегося жилого помещения и все документы, предусмотренные подпунктом 2.5 Положения, и (или) не имеют (в том числе и члены семьи) другого жилого помещения на праве собственности и (или) по договору социального найма.

2.8. При наличии нескольких претендентов на покупку двух и более освободившихся жилых помещений (кроме смежных комнат) в коммунальной квартире допускается покомнатная продажа каждому претенденту.

2.9. При наличии у нанимателей и (или) собственников жилых помещений и членов их семей, претендующих на освободившееся жилое помещение, задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, вопрос продажи им освободившегося жилого помещения рассматривается только после погашения задолженности.

2.10. Вопрос о продаже освободившегося жилого помещения рассматривается на заседании жилищной комиссии (далее - Комиссия) при администрации Городского округа Шатура Московской области в течение 14 календарных дней со дня поступления в администрацию Городского округа Шатура Московской области от граждан заявления и всех документов, предусмотренных подпунктом 2.5 Положения. Решение Комиссии утверждается постановлением администрации Городского округа Шатура Московской области.

2.11. Отдел по учету и распределению жилой площади администрации Городского округа Шатура Московской области в течение 14 календарных дней с момента утверждения решения Комиссии подготавливает проект постановления администрации Городского округа Шатура Московской области о предоставлении нанимателю или собственнику и членам их семьи освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи и направляет его в установленном порядке на согласование в органы администрации Городского округа Шатура Московской области.

2.12. Договор купли-продажи освободившегося жилого помещения заключается от имени Комитета по управлению имуществом администрации Городского округа Шатура Московской области (по доверенности) уполномоченным должностным лицом.

2.13. Все расходы, связанные со сбором документов, указанных в Положении, и государственной регистрацией перехода права собственности на освободившееся жилое помещение, оплачиваются покупателем.

2.14. Средства от продажи освободившегося жилого помещения в полном объеме поступают в бюджет Городского округа Шатура Московской области.

2.15. Освободившееся жилое помещение подлежит предоставлению другим гражданам по договору социального найма в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при отсутствии других претендентов на покупку указанного помещения, в случаях:

2.15.1. Если в течение срока, предусмотренного подпунктом 2.4 Положения, ни один из граждан, имеющих право на покупку освободившегося жилого помещения, не изъявил в письменной форме желание на его покупку.

2.15.2. Отказа лиц, подавших заявление на покупки освободившегося жилого помещения, от покупки жилого помещения.

2.15.3. Незаключения договора купли-продажи освободившегося жилого помещения в течение 45 календарных дней с момента издания постановления администрации Городского округа Шатура Московской области о его продаже по зависящим от покупателя обстоятельствам.

2.15.4. Несоблюдения покупателем сроков оплаты по договору купли-продажи, что послужило основанием для расторжения договора купли-продажи.