

**Положение  
о порядке продажи жилых помещений, находящихся в собственности  
Муниципального образования «Город Орёл»**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке продажи жилых помещений, находящихся в собственности Муниципального образования «Город Орёл» (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Уставом города Орла и определяет порядок продажи жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения муниципального жилищного фонда Муниципального образования «Город Орёл».

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат свободные от прав третьих лиц следующие жилые помещения муниципального жилищного фонда Муниципального образования «Город Орёл»:

— освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах на основании части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации (при отсутствии на момент освобождения жилого помещения в коммунальной квартире граждан, которые признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, а также граждан, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления);

— доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения муниципального жилищного фонда Муниципального образования «Город Орёл» (квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома), если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности.

Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности, неудобство в пользовании и т.п.

1.3. Предметом продажи не могут являться жилые помещения, доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения:

— расположенные в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;

— отнесённые к муниципальному специализированному жилищному фонду;

— отнесённые к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

1.4. Продажа свободных жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения осуществляется на основании постановления администрации города Орла.

1.5. Полномочия продавца при реализации жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения в

рамках настоящего Положения осуществляет Управление муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла (далее - УМИЗ).

1.6. Продажа жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения в рамках настоящего Положения осуществляется по рыночной стоимости в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.7. Средства от продажи жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в собственности Муниципального образования «Город Орёл», в рамках настоящего Положения в полном объёме подлежат перечислению в бюджет города Орла.

1.8. Комиссия по продаже жилых помещений, находящихся в собственности Муниципального образования «Город Орёл», создается распоряжением УМИЗ и действует в рамках настоящего Положения. В состав комиссии включаются представители УМИЗ, Управления городского хозяйства и транспорта администрации города Орла, Финансово-экономического управления администрации города Орла, МКУ «Управление коммунальным хозяйством г. Орла» (далее - МКУ «УКХ г.Орла»).

## **2. Порядок и условия продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения**

2.1. Возможность или отсутствие возможности выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру, комнату, индивидуальный жилой дом) без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности, подтверждается заключением эксперта, экспертной организации.

2.2. Продажа долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение осуществляется участникам долевой собственности в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.3. Уступка преимущественного права покупки не допускается.

2.4. МКУ «УКХ г. Орла», Управление городского хозяйства и транспорта администрации города Орла при наличии информации о свободной от прав третьих лиц доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение муниципального жилищного фонда уведомляют УМИЗ, а также предоставляют имеющуюся техническую документацию на жилое помещение.

2.5. УМИЗ в трехмесячный срок с даты получения от МКУ «УКХ г. Орла», Управления городского хозяйства и транспорта администрации города Орла, управляющих компаний, граждан или иных источников информации о наличии свободной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и возможной её продаже в рамках настоящего Положения проводит работу:

— по изготовлению технической документации, государственной регистрации права муниципальной собственности на объект продажи (при отсутствии регистрации);

— по подготовке заключения независимого эксперта о возможности или отсутствии возможности выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности;

— запрашивает в рамках межведомственного взаимодействия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области и в органе по государственному техническому учёту и технической инвентаризации объектов капитального строительства сведения о зарегистрированных правах собственности на жилое помещение (выписки из ЕГРН о регистрации права собственности на жилое помещение);

- с независимым оценщиком по подготовке отчета об оценке рыночной стоимости доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение;
- по подготовке проекта постановления администрации города Орла о продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

2.6. В 10-дневный срок со дня издания постановления администрации города Орла УМИЗ направляет одновременно всем участникам долевой собственности письменное предложение о приобретении отчуждаемой доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по рыночной стоимости, которое вручается под расписку либо направляется заказным письмом с уведомлением.

Предложение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

2.7. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения, в течение месяца с момента получения предложения о приобретении по рыночной стоимости отчуждаемой доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, подает соответствующее заявление в УМИЗ и прилагает следующие документы:

- копию паспорта или иного документа, удостоверяющего личность Заявителя;
- копии документов, подтверждающих участие в долевой собственности на жилое помещение, муниципальную долю в котором желает приобрести;
- доверенность, оформленную в соответствии с действующим законодательством (в случае представления интересов Заявителя уполномоченным лицом);
- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на приобретение доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

2.8. В течение 5 рабочих дней со дня окончания срока приема заявлений Комиссия по продаже жилых помещений, находящихся в собственности Муниципального образования «Город Орёл», рассматривает заявления Заявителей и документы, предусмотренные пунктом 2.7 Положения.

2.9. Отказ в продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение допускается в случаях, если:

- не представлены документы, предусмотренные пунктом 2.7. Положения;
- в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения.

2.10. При наличии нескольких претендентов на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение отчуждение муниципальной доли участникам долевой собственности производится пропорционально принадлежащим им долям, если между ними не достигнуто иное соглашение.

2.11. При продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в индивидуальном жилом доме продажа земельного участка, приходящегося на отчуждаемую долю, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.12. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение между УМИЗ и покупателем заключается в течение 7 рабочих дней со дня рассмотрения заявлений Комиссией и удостоверяется нотариусом.

2.13. Оплата приобретаемого имущества производится Покупателем единовременно в течение 30 календарных дней с момента подписания сторонами договора купли – продажи. По обращению заявителя предоставляется рассрочка на один год с одновременным заключением договора залога.

2.14. Передача доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение осуществляется на основании подписываемого УМИЗ и Покупателем акта приёма-передачи в течение 10 календарных дней с момента поступления

полной оплаты по договору купли-продажи на счёт УМИЗ.

В случае рассрочки оплаты приобретаемого имущества право залога у продавца – залогодержателя возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности к покупателю – залогодателю. Объект находится в залоге у продавца – залогодержателя до полного погашения покупателем – залогодателем стоимости объекта.

2.15. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение вступает в силу с момента его подписания сторонами. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Право собственности покупателя на приобретенный объект возникает со дня внесения соответствующей регистрационной записи в Единый государственный реестр недвижимости.

2.16. Непредставление сособственниками документов по истечении месяца с момента получения извещения считается отсутствием намерения приобрести долю жилого помещения. В таком случае или при отказе от приобретения доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по договору купли-продажи администрация города принимает решение о продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение посредством проведения аукциона.

Подготовка, порядок проведения аукциона, оформление его результатов осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2002 года №585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе».

### **3. Порядок и условия продажи жилых помещений в коммунальных квартирах**

3.1. На основании части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире (далее – жилое помещение) предоставляется по договору купли-продажи проживающим в этой квартире нанимателям или собственникам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

Продажа освободившегося 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. Уступка преимущественного права покупки не допускается.

3.3. МКУ «УКХ г. Орла» информирует Управление городского хозяйства и транспорта администрации города Орла о наличии свободного жилого помещения и предоставляет следующие документы:

- сведения о гражданах, зарегистрированных в жилых помещениях (копии лицевых счетов на жилые помещения в коммунальной квартире);
- копии технического паспорта на квартиру или поэтажного плана с экспликацией.

Управление городского хозяйства и транспорта администрации города Орла предоставляет в УМИЗ информацию о возможности продажи жилого помещения в рамках настоящего Положения с указанием лиц, имеющих право преимущественной покупки жилого помещения, и предоставляет соответствующие подтверждающие документы в том числе:

— сведения о гражданах, зарегистрированных в жилых помещениях (копии лицевых счетов на жилые помещения в коммунальной квартире);

- копии технического паспорта на квартиру или поэтажного плана с экспликацией;

- документы, подтверждающие уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения лиц, имеющих право преимущественной покупки жилого помещения и членов их семей в соответствии с действующим законодательством (предоставляются гражданами в Управление городского хозяйства и транспорта администрации города Орла);

- документы, подтверждающие состав семьи лиц, имеющих право преимущественной покупки жилого помещения (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении и иные документы), копии паспортов или иных документов, удостоверяющих личность (предоставляются гражданами в Управление городского хозяйства и транспорта администрации города Орла);

- документы, подтверждающие право пользования (собственности) на жилые помещения, занимаемые лицами, имеющими право преимущественной покупки жилого помещения и членами их семей (ордер, решение о предоставлении жилого помещения, договор социального найма, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, решение суда и иные документы), свидетельства о праве собственности на жилое помещение (предоставляются гражданами в Управление городского хозяйства и транспорта администрации города Орла).

3.4. УМИЗ в трехмесячный срок с даты получения от Управления городского хозяйства и транспорта администрации города Орла информации и документов (п.3.3. Положения) о наличии свободного жилого помещения и возможной его продаже в рамках настоящего Положения проводит работу:

— по изготовлению технической документации, государственной регистрации права муниципальной собственности на объект продажи (при отсутствии регистрации);

— запрашивает в рамках межведомственного взаимодействия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области и в органе по государственному техническому учёту и технической инвентаризации объектов капитального строительства сведения о зарегистрированных правах собственности на жилое помещение (выписки из ЕГРН о регистрации права собственности на жилое помещение), а также справку о наличии или отсутствии в собственности лиц, имеющих право преимущественной покупки жилого помещения, и членов их семей объектов недвижимого имущества;

— с независимым оценщиком по подготовке отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения;

— по подготовке проекта постановления администрации города Орла о продаже жилого помещения.

3.5. В 10-дневный срок со дня издания постановления администрации города Орла УМИЗ направляет одновременно всем собственникам (нанимателям) жилых помещений в коммунальной квартире, имеющим право приобретения имущества в соответствии с п. 3.1. настоящего Положения, письменное предложение о приобретении жилого помещения по рыночной стоимости, которое вручается под расписку либо направляется заказным письмом с уведомлением.

Предложение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

3.6. Собственник (наниматель) жилого помещения в коммунальной квартире (далее – Заявитель), желающий приобрести жилое помещение, в течение месяца с

момента получения предложения о приобретении по рыночной стоимости жилого помещения, подает соответствующее заявление в УМИЗ и прилагает следующие документы:

- копию паспорта или иного документа, удостоверяющего личность Заявителя;
- доверенность, оформленную в соответствии с действующим законодательством (в случае представления интересов Заявителя уполномоченным лицом);
- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на приобретение жилого помещения.

3.7. В течение 5 рабочих дней со дня окончания срока приема заявлений Комиссия по продаже жилых помещений, находящихся в собственности Муниципального образования «Город Орёл», рассматривает заявления Заявителей и документы, предусмотренные пунктом 3.6 Положения.

3.8. Отказ в продаже жилого помещения допускается в случаях, если:

- не представлены документы, предусмотренные пунктом 3.6. Положения;
- в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения;
- заявитель обеспечен общей площадью жилого помещения на одного члена семьи не менее нормы предоставления.

3.9. При наличии нескольких претендентов между ними проводится закрытый по составу участников аукцион с подачей предложений о цене имущества в закрытой форме в соответствии с пунктом 16 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2002 года № 585.

3.10. Договор купли-продажи жилого помещения между УМИЗ и покупателем заключается в течение 7 рабочих дней со дня рассмотрения заявлений Комиссией и удостоверяется нотариусом.

3.11. Оплата приобретаемого имущества производится Покупателем единовременно в течение 30 календарных дней с момента подписания сторонами договора купли – продажи. По обращению заявителя предоставляется рассрочка на один год с одновременным заключением договора залога.

3.12. Передача жилого помещения осуществляется на основании подписываемого УМИЗ и Покупателем акта приёма-передачи в течение 10 календарных дней с момента поступления полной оплаты по договору купли-продажи на счёт УМИЗ.

В случае рассрочки оплаты приобретаемого имущества право залога у продавца – залогодержателя возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности к покупателю – залогодателю. Объект находится в залоге у продавца – залогодержателя до полного погашения покупателем – залогодателем стоимости объекта.

3.13. Договор купли-продажи жилого помещения вступает в силу с момента его подписания сторонами. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Право собственности покупателя на приобретенный объект возникает со дня внесения соответствующей регистрационной записи в Единый государственный реестр недвижимости.

3.14. В случае если по истечении месяца с момента получения извещения ни один из проживающих в коммунальной квартире нанимателей или собственников не изъявит желание приобрести освободившееся жилое помещение, указанное жилое помещение на основании части 4 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации подлежит предоставлению иным гражданам на условиях договора

социального найма в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, о чём УМИЗ в течение 10 рабочих дней со дня окончания срока приема заявлений уведомляет Управление городского хозяйства и транспорта администрации города Орла.

#### **4. Заключительные положения**

4.1. Расходы, связанные с заключением договора купли-продажи, в том числе его нотариальным удостоверением, регистрацией права собственности, возлагаются на покупателя.

4.2. Финансирование расходов по изготовлению технической документации, оценке отчуждаемых объектов муниципального жилищного фонда, проведению экспертизы по вопросу о возможности (невозможности) выдела доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в натуре осуществляется за счёт средств бюджета Муниципального образования «Город Орёл».

4.3. Вопросы, не отраженные в настоящем Положении, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.