Приложение

к решению Орловского городского

Совета народных депутатов

от 29.06.17 2017 г. №26/0501-ГС

**Положение**

**о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящиеся в собственности Муниципального образования «Город Орёл»**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящиеся 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 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 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 (далее - доли жилого помещения).

Под таким ущербом следует понимать ущерб в соответствии со ст. 35 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 8 от 01.07.1996: 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 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;

— подлежащие изъятию для муниципальных нужд.

1.4. Продажа долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения осуществляется на основании постановления администрации города Орла.

1.5. Полномочия продавца при реализации долей жилых помещений в рамках настоящего Положения осуществляет Управление муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла (далее - УМИЗ).

1.6. Продажа долей жилых помещений 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 долей жилых помещений, находящихся в собственности Муниципального образования «Город Орёл», в рамках настоящего Положения в полном объёме подлежат перечислению в бюджет города 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 независимого эксперта в области строительства.

2.2. Продажа долей жилого помещения осуществляется участникам долевой собственности в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.3. Уступка преимущественного права покупки не допускается.

2.4. МКУ «Управление коммунальным хозяйством 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 Управление муниципального имущества и землепользования администрации города Орла, а также предоставляют имеющуюся техническую документацию на жилое помещение.

2.5. Управление муниципального имущества и землепользования администрации города Орла в трехмесячный срок с даты получения от МКУ «Управление коммунальным хозяйством г. Орла», Управления городского хозяйства и транспорта администрации города Орла, управляющих компаний, граждан или иных источников информации о наличии свободной доли жилого помещения 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).

При наличии заключения о невозможности выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности, УМИЗ:

— проводит независимую оценку доли жилого помещения;

— готовит проект постановления администрации города Орла о продаже доли жилого помещения.

2.6. В10-дневный срок со дня издания постановления администрации города Орла УМИЗ направляет одновременно всем участникам долевой собственности письменное предложение о приобретении отчуждаемой доли жилого помещения по рыночной стоимости, которое вручается под расписку либо направляется заказным письмом с уведомлением, а также размещает извещение о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество в сети «Интернет» в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. № 724.

Предложение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, и она была возвращена отправителю по истечении срока хранения.

2.7. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения в течение месяца с момента получения предложения о приобретении по рыночной стоимости отчуждаемой доли жилого помещения, 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 жилого помещения;

— справку по форме № 9 (архивная справка).

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», утверждаемая распоряжением Управления муниципального имущества и землепользования администрации города Орла, рассматривает заявления Заявителей и документы, предусмотренные пунктом 2.7 Положения.

2.9. Отказ в продаже доли жилого помещения 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 освободившуюся долю жилого помещения отчуждение муниципальной доли участникам долевой собственности производится пропорционально принадлежащим им долям, если между ними не достигнуто иное соглашение.

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

2.12. Договор купли-продажи доли жилого помещения между Управлением муниципального имущества и землепользования администрации города Орла и покупателем заключается в течение 7 рабочих дней со дня рассмотрения заявлений Комиссией и удостоверяется нотариусом.

2.13. Оплата по договору производится Покупателем в течение 30 календарных дней с момента подписания сторонами договора купли - продажи. По обращению Заявителя предоставляется рассрочка на срок не более 1 года.

2.14. Передача доли 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.

2.15. Договор купли-продажи доли жилого помещения вступает в силу с даты подписания акта приёма-передачи. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в течение 5 рабочих дней с даты подписания акта приёма-передачи.

2.16. В случае если по истечении месяца с момента получения извещения ни один из сособственников не изъявит желание приобрести долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, УМИЗ обращается в суд с заявлением об обязании остальных сособственников выплатить денежную компенсацию в связи с невозможностью выдела доли в натуре.

3. Заключительные положения

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

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

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