

ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ

«О внесении изменений
в Решение Екатеринбургской городской Думы от 24 апреля 2007 года № 24/41
«Об утверждении Положения «О порядке продажи (мены) жилых помещений
муниципального жилищного фонда на территории муниципального
образования «город Екатеринбург»

Рассмотрев Постановление Администрации города Екатеринбурга от _____ № _____ «О внесении на рассмотрение в Екатеринбургскую городскую Думу проекта решения Екатеринбургской городской Думы «О внесении изменений в Решение Екатеринбургской городской Думы от 24 апреля 2007 года № 24/41 «Об утверждении Положения «О порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», руководствуясь статьей 26 Устава городского округа муниципального образования «город Екатеринбург», **Екатеринбургская городская Дума**

РЕШИЛА:

1. Внести в Решение Екатеринбургской городской Думы от 24 апреля 2007 года № 24/41 «Об утверждении Положения «О порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург» (в редакции Решения Екатеринбургской городской Думы от 27 декабря 2016 года № 46/58) (далее – Решение) следующие изменения:

1) наименование изложить в следующей редакции:

«Об утверждении Положения «О порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург»;

2) пункт 1 Решения изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить Положение «О порядке продажи жилых помещений

муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург» (Приложение 1)»;

3) приложение 1 «Положение «О порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург» изложить в новой редакции (приложение).

2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящее Решение в Вестнике Екатеринбургской городской Думы и разместить на официальном сайте Екатеринбургской городской Думы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.egd.ru).

4. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по муниципальной собственности (Шестаков А.С.).

Глава Екатеринбурга

А.В. Орлов

Председатель Екатеринбургской городской Думы

А.Д. Гурарий

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург».

2. Действие настоящего Положения распространяется на случаи передачи в собственность граждан по договорам купли-продажи жилых помещений или долей в праве собственности на жилые помещения, находящихся в собственности муниципального образования «город Екатеринбург».

3. Граждане имеют право приобрести в собственность жилые помещения муниципального жилищного фонда за плату, в порядке и на условиях, определяемых настоящим Положением.

4. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат следующие объекты муниципального жилищного фонда:

1) освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах – гражданам, проживающим в этих квартирах, в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) доли в праве собственности на жилые помещения (квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть жилого дома).

Передача в собственность граждан по договорам купли-продажи долей в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) осуществляется одновременно с передачей долей в праве собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

5. Продаже не подлежат жилые помещения муниципального жилищного фонда, отнесенные в соответствии с законодательством к специализированному жилищному фонду или жилищному фонду коммерческого использования.

6. Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется Администрацией города Екатеринбурга от имени муниципального образования «город Екатеринбург» в лице Департамента жилищной политики Администрации города Екатеринбурга (далее – Департамент) в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Положением.

7. Передача жилых помещений в собственность граждан в соответствии с настоящим Положением оформляется договорами купли-продажи, заключаемыми между Администрацией города Екатеринбурга в лице директора

Департамента, иного уполномоченного лица, действующего по доверенности от Администрации города Екатеринбурга, и гражданином (далее – покупатель) в письменной форме (простой или нотариальной).

8. Порядок заключения договора купли-продажи определяется в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Положения.

Основанием для заключения договора купли-продажи объектов муниципального жилищного фонда является постановление Администрации города Екатеринбурга (далее – постановление о продаже). Проект постановления о продаже разрабатывает Департамент.

При наличии судебного акта, вступившего в законную силу, проект постановления о продаже разрабатывается Департаментом во исполнение такого акта.

Глава 2. Установление цены продажи объектов муниципального жилищного фонда

9. Рыночная стоимость объектов муниципального жилищного фонда, подлежащих продаже, устанавливается:

на основании отчета независимого оценщика, положительного экспертного заключения, подготовленного экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, определенными Департаментом в порядке, установленном законодательством;

судебным актом, вступившим в законную силу.

10. Финансирование расходов по оценке объектов муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования «город Екатеринбург».

11. Средства от продажи объектов муниципальной собственности направляются в бюджет муниципального образования «город Екатеринбург» в соответствии с законодательством. Реквизиты для зачисления средств покупателям направляет Департамент.

Глава 3. Порядок продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах

12. Право на приобретение освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи имеют граждане Российской Федерации, являющиеся нанимателями и/или собственниками жилого помещения в коммунальной квартире, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, при отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13. Для рассмотрения вопроса о продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире гражданин обращается с заявлением и документами в администрацию района города Екатеринбурга, на территории которого расположено освободившееся жилое помещение в коммунальной

квартире.

14. Перечень документов, представляемых гражданами в администрацию района города Екатеринбурга, на территории которого расположено освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, для рассмотрения вопроса о продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга.

15. Перечень документов (сведений), необходимых для рассмотрения вопроса о продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, которые могут быть представлены гражданами по собственной инициативе или получены администрациями районов города Екатеринбурга в ходе межведомственного информационного взаимодействия в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных им организациях, устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга.

16. Общий срок рассмотрения заявления и документов, перечень которых устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга в соответствии с пунктами 14, 15 настоящего Положения, и заключения договора купли-продажи жилого помещения составляет не более 120 календарных дней со дня регистрации заявления.

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

1) заявитель не относится к лицам, предусмотренным пунктом 12 настоящего Положения;

2) не представлены или представлены не в полном объеме документы, перечень которых устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга в соответствии с пунктом 14 настоящего Положения;

3) в представленных документах содержатся сведения, противоречащие сведениям, полученным в результате межведомственного информационного взаимодействия;

4) на момент поступления заявления имеется заявление гражданина, подтвердившего право в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации и обратившегося ранее других с заявлением о приобретении в собственность по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире;

5) освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире является предметом судебного спора;

6) освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире не является муниципальной собственностью;

7) наличие ограничения прав и обременения освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире;

8) освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире признано в установленном порядке непригодным для проживания, расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

9) освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире относится к объектам специализированного жилищного фонда или жилищному фонду коммерческого использования;

10) заявитель не представил в письменном виде в течение 10 календарных дней со дня получения уведомления о рыночной стоимости освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире заявление о согласии на приобретение освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи по стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире;

11) заявитель не внес оплату рыночной стоимости освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире в течение 14 календарных дней со дня принятия постановления о продаже;

12) заявитель не заключил договор купли-продажи в течение 30 календарных дней со дня принятия постановления о продаже.

18. При наличии оснований для отказа, перечисленных в пункте 17 настоящего Положения, принимается решение об отказе в продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

19. При отсутствии оснований для отказа заявителю в продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, перечисленных в подпунктах 1 – 10 пункта 17 настоящего Положения, решение о продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда оформляется постановлением о продаже.

20. При наличии двух и более граждан, желающих приобрести освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, продажа данного жилого помещения производится гражданину, подтвердившему право в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации и обратившемуся ранее других с заявлением о приобретении в собственность по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире. Очередность подачи заявлений и приложенных к ним документов определяется по дате и времени их подачи.

Глава 4. Порядок продажи долей в праве собственности на жилые помещения (квартиры, часть квартиры, комнаты)

21. Право на приобретение доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение имеют граждане Российской Федерации, являющиеся собственниками доли в праве собственности на жилое помещение.

22. При наличии двух и более граждан, желающих приобрести долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, продажа такой доли производится им в равных долях, если между ними не достигнуто иное соглашение.

В случаях, когда граждане достигли соглашения о разделе между ними выкупаемой доли не в равных долях, граждане направляют в Департамент согласие на покупку доли с указанием размера долей.

23. Перечень необходимых документов, представляемых гражданами в

Администрацию города Екатеринбурга для рассмотрения вопроса о продаже долей в праве собственности на жилое помещение, устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга.

24. Перечень документов (сведений), необходимых для рассмотрения вопроса о продаже долей в праве собственности на жилое помещение, которые могут быть представлены гражданами по собственной инициативе или получены Администрацией города Екатеринбурга в ходе межведомственного информационного взаимодействия в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных им организациях, устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга.

25. Общий срок рассмотрения заявления и документов, перечень которых устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга в соответствии с пунктами 23, 24 настоящего Положения, и заключения договора купли-продажи составляет не более 120 календарных дней со дня регистрации заявления.

26. При наличии трех и более участников долевой собственности рассмотрение документов приостанавливается на срок, необходимый для извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее, но не более, чем на три месяца со дня направления такого извещения.

Извещение направляется по месту нахождения имущества, находящегося на праве общей долевой собственности и подлежащего продаже, и по месту постоянной регистрации участников долевой собственности заказной почтовой корреспонденцией с обратным уведомлением о вручении.

Собственник считается извещенным в порядке и сроки, установленные постановлением Администрации города Екатеринбурга.

Разработка проекта постановления о продаже осуществляется по истечении месяца со дня извещения остальных участников долевой собственности в порядке и сроки, установленные постановлением Администрации города Екатеринбурга.

27. Основаниями для отказа заявителю в продаже доли в праве собственности на жилое помещение являются:

1) заявитель не относится к лицам, предусмотренным пунктом 21 настоящего Положения;

2) не представлены или представлены не в полном объеме документы, перечень которых устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга в соответствии с пунктом 23 настоящего Положения;

3) в представленных документах содержатся сведения, противоречащие сведениям, полученным в результате межведомственного информационного взаимодействия;

4) доля в праве собственности на жилое помещение не является муниципальной собственностью;

5) наличие ограничения прав и обременения доли в праве собственности на жилое помещение, являющейся муниципальной собственностью;

6) жилое помещение является предметом судебного спора;

7) жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания, расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

8) заявитель не представил в письменном виде в течение 10 календарных дней с момента уведомления о рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение заявление о согласии на приобретение доли в праве собственности на жилое помещение по договору купли-продажи по стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение;

9) заявитель не внес оплату рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение в течение 14 календарных дней со дня принятия постановления о продаже;

10) заявитель не заключил договор купли-продажи в течение 30 календарных дней со дня принятия постановления о продаже.

28. При наличии оснований для отказа, перечисленных в пункте 27 настоящего Положения, принимается решение об отказе в продаже доли в праве собственности на жилое помещение.

29. При отсутствии оснований для отказа заявителю в продаже доли в праве собственности на жилое помещение, перечисленных в подпунктах 1 – 8 пункта 27 настоящего Положения, решение о продаже доли в праве собственности на жилое помещение муниципального жилищного фонда оформляется постановлением о продаже.

Глава 5. Порядок продажи долей в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования

30. Передача в собственность граждан по договорам купли-продажи долей в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома), находящихся в собственности муниципального образования «город Екатеринбург», осуществляется одновременно с передачей долей в праве собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, находящимися в собственности муниципального образования «город Екатеринбург», в соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

31. При продаже доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) одновременно с продажей доли в праве собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, договор купли-продажи заключается между Администрацией города Екатеринбурга в лице директора Департамента, иного уполномоченного лица, действующего по доверенности от Администрации города Екатеринбурга, и директора Департамента землепользования Администрации города Екатеринбурга, иного уполномоченного лица Департамента землепользования

Администрации города Екатеринбурга, действующего по доверенности от Администрации города Екатеринбурга, и гражданином.

32. При продаже доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) одновременно с продажей доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом (часть жилого дома), разработка проекта постановления о продаже осуществляется после получения положительного заключения Департамента землепользования Администрации города Екатеринбурга о возможности заключения договора купли-продажи.

33. Рыночная стоимость долей в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, подлежащих продаже, устанавливается на основании отчета независимого оценщика, положительного экспертного заключения, подготовленного экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, определенными Департаментом в порядке, установленном законодательством.

34. Основаниями для отказа заявителю в продаже доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) одновременно с продажей доли в праве собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, являются:

1) заявитель не является собственником доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома);

2) не представлены или представлены не в полном объеме документы, перечень которых устанавливается постановлением Администрации города Екатеринбурга в соответствии с пунктом 23 настоящего Положения;

3) в представленных документах содержатся сведения, противоречащие сведениям, полученным в результате межведомственного информационного взаимодействия;

4) доля в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и (или) земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, не является муниципальной собственностью;

5) наличие ограничения прав и обременения доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и (или) земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, являющейся муниципальной собственностью;

6) жилой дом (часть жилого дома) и (или) земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, являются предметом судебного спора;

7) жилой дом (часть жилого дома) признан в установленном порядке непригодным для проживания;

8) границы земельного участка не определены в соответствии с действующим законодательством;

9) гибель или уничтожение жилого дома (части жилого дома), факт которого подтверждается документами, предусмотренными постановлением Администрации города Екатеринбурга;

10) заявитель не представил в письменном виде в течение 10 календарных

дней с момента уведомления о рыночной стоимости доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и (или) земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, заявление о согласии на приобретение доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и (или) земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, по договору купли-продажи по стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и (или) земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования;

11) отсутствие положительного заключения Департамента землепользования Администрации города Екатеринбурга о возможности заключения договора купли-продажи;

12) заявитель не внес оплату рыночной стоимости объектов муниципальной собственности в течение 14 календарных дней со дня принятия постановления о продаже;

13) заявитель не заключил договор купли-продажи в течение 30 календарных дней со дня принятия постановления о продаже.

35. При наличии оснований для отказа, перечисленных в пункте 34 настоящего Положения, принимается решение об отказе в продаже доли в праве собственности на жилое помещение.

36. При отсутствии оснований для отказа заявителю в продаже доли в праве собственности на жилое помещение, перечисленных в подпунктах 1 – 11 пункта 34 настоящего Положения, решение о продаже доли в праве собственности на жилое помещение муниципального жилищного фонда оформляется постановлением о продаже.

Глава 6. Порядок оплаты стоимости объектов муниципальной собственности и заключения договора купли-продажи

37. Граждане производят оплату рыночной стоимости приобретаемых объектов муниципальной собственности полностью до оформления договора купли-продажи в срок не позднее 14 календарных дней со дня принятия постановления о продаже.

38. Заключение договора купли-продажи сторонами осуществляется в течение 30 календарных дней со дня принятия постановления о продаже, но не ранее поступления денежных средств на счет Администрации города Екатеринбурга.

39. В случае невнесения оплаты стоимости приобретаемых объектов муниципальной собственности в срок, установленный пунктом 37 настоящего Положения, или незаключения гражданами договора купли-продажи в срок, установленный пунктом 38 настоящего Положения, постановление о продаже подлежит признанию утратившим силу, о чем принимается соответствующее постановление Администрации города Екатеринбурга.

40. Переход права собственности по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

41. Расходы по удостоверению договора купли-продажи у нотариуса и по государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет покупатель объектов муниципальной собственности.