

Замечания и предложения, поступающие по данному проекту, просим направлять в письменном виде в Администрацию МО «Николаевский район» Ульяновской области по адресу: 433810 Ульяновская область р.п. Николаевка, пл. Ленина, 1 или в электронном виде по адресу delpravo@mail.ru, тел.: 2-17-44, ответственное должностное лицо Аргуткина Е.А. в срок до 18.02.2025 года.

ПРОЕКТ от 17 января 2025 года

**Об утверждении Положения о порядке продажи
жилых помещений муниципального жилищного фонда
муниципального образования «Николаевский район»
Ульяновской области**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Администрация муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области, постановляет:

1. Утвердить положение о порядке продажи жилых помещений муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Администрации
муниципального образования
«Николаевский район»

О.А. Аблязова

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «НИКОЛАЕВСКИЙ РАЙОН»
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Положение о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской 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», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», и определяет порядок и условия продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат следующие жилые помещения (доли жилых помещений) муниципального жилищного фонда муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

1.2.1. Доли жилых помещений (квартир, комнат, индивидуальных жилых домов).

1.2.2. Жилые помещения, предоставление которых по договорам социального найма не отвечает положениям части 2 статьи 58 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2.3. Жилые помещения, свободные от прав третьих лиц, доли жилых помещений, на которые зарегистрировано в установленном порядке право муниципальной собственности муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

1.3. Предметом продажи не могут являться жилые помещения, доли жилых помещений:

- расположенные в домах, подлежащих сносу;
- признанные в установленном порядке непригодными для проживания;
- отнесенные к специализированному жилищному фонду в соответствии с законодательством;
- к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ ДОЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ДОЛЕЙ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

2.1. Продаже подлежат 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.

2.2. Продажа долей жилого помещения осуществляется участникам долевой собственности.

2.3. Продажа доли жилого помещения осуществляется по рыночной стоимости, определенной в установленном порядке независимым оценщиком.

2.4. Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям (далее - КУМИИЗО) направляет одновременно всем участникам долевой собственности письменное предложение о приобретении отчуждаемой доли жилого помещения по рыночной стоимости.

2.5. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения (далее - Покупатель), в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления подает соответствующее заявление в КУМИИЗО и прилагает следующие документы:

2.5.1. Документ, удостоверяющий личность.

2.5.2. Правоустанавливающие документы на долю жилого помещения (для граждан, у которых право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

2.5.3. Выписку из ЕГРН о регистрации права собственности на долю жилого помещения или сообщение об отказе в представлении сведений из ЕГРН.

2.6. При наличии нескольких претендентов продажа осуществляется сособственнику, подавшему заявление и документы на покупку доли жилого помещения первым.

2.7. 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.

2.8. Решение о продаже или об отказе в продаже доли жилого помещения принимается администрацией муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области по результатам рассмотрения заявления Покупателя и документов, предусмотренных пунктом 2.5 Положения, в течение 30 календарных дней со дня их получения.

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

- не представлены документы, предусмотренные пунктом 2.5 Положения;
- в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения.

2.10. Отказ в продаже доли жилого помещения может быть обжалован в судебном порядке.

2.11. Решение о продаже доли жилого помещения оформляется распоряжением администрации муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

2.12. Договор купли-продажи доли жилого помещения заключается на условиях в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате.

Договор купли-продажи доли жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента его регистрации.

2.13. Оплата стоимости доли жилого помещения производится Покупателем в течение 30 календарных дней с момента подписания сторонами договора купли-продажи доли жилого помещения. Средства от продажи доли жилого помещения в полном объеме поступают в бюджет муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

2.14. В случае если Покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и (или) оплатить долю жилого помещения, администрация муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области отказывается от исполнения договора, о чем уведомляет Покупателя. Возврат уплаченных Покупателем денежных средств производится в срок, предусмотренный договором купли-продажи, но не более 10 банковских дней со дня направления Покупателю соответствующего уведомления. Денежные средства перечисляются на счет, указанный Покупателем.

3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ НА АУКЦИОНЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

3.1. Общие положения.

3.1.1. Продаже подлежат жилые помещения (квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома) (далее - жилые помещения). Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется посредством проведения открытого аукциона в электронном виде на электронной площадке (далее - аукцион).

3.1.2. Продавцом жилых помещений на аукционе выступает администрация муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области (далее - Продавец) в соответствии с законодательством в порядке, определенном настоящим Положением.

3.1.3. Решение о продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее - жилое помещение), включенного в перечень жилых помещений, подлежащих продаже на аукционе, оформляется постановлением администрации муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

3.1.4. Для проведения аукциона администрацией муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области создается аукционная комиссия по продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее - Комиссия).

В состав Комиссии входят: председатель Комиссии, заместитель председателя

Комиссии, члены Комиссии, секретарь Комиссии. Количественный состав

членов Комиссии должен быть не менее пяти человек. Состав Комиссии утверждается постановлением администрации муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

3.1.5. Комиссия обладает следующими полномочиями:

- рассматривает заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы и принимает решения о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе;

- определяет победителя аукциона;

- признает аукцион несостоявшимся либо аннулирует результаты аукциона по основаниям, установленным настоящим Положением.

Решения комиссии принимаются на заседании комиссии простым большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии.

Кворум для проведения заседания комиссии составляет не менее половины общего числа членов комиссии.

Решения Комиссии оформляются протоколами, которые подписываются всеми членами Комиссии, присутствующими на заседании.

3.2. Подготовка к проведению аукциона.

3.2.1. Для подготовки проведения аукциона Продавец:

- устанавливает начальную цену продажи жилого помещения, соответствующую рыночной стоимости данного жилого помещения, на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- обеспечивает подготовку технической документации для проведения аукциона;

- определяет дату, время и место проведения аукциона;

- формирует лоты;

- публикует информационное сообщение о проведении аукциона по продаже

- жилых помещений (далее - информационное сообщение);

- определяет срок и условия внесения задатка претендентами на участие в аукционе;

- определяет форму заявки на участие в аукционе, порядок приема, место, даты начала и окончания приема заявок.

3.2.2. Продавец за 30 дней до даты проведения аукциона размещает информационное сообщение на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации для проведения торгов, в котором указываются:

- форма заявки на участие в аукционе;
- перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе;
- порядок приема, адрес места приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе и прилагаемых к ним документов;
- дата, время, место и порядок проведения аукциона;
- предмет аукциона, включая сведения о месте нахождения жилого помещения, общей и жилой площади жилого помещения, количестве жилых комнат, этажах размещения жилого помещения (в том числе этажность жилого дома), а также иные сведения, характеризующие жилое помещение;
- начальная цена продажи жилого помещения и шаг аукциона;
- размер, срок и порядок внесения задатка;
- порядок определения победителя аукциона;
- порядок и сроки осмотра жилого помещения;
- срок заключения договора купли-продажи жилого помещения;
- порядок и сроки оплаты цены жилого помещения.

3.2.3. Шаг аукциона не может превышать 5 процентов от начальной цены продажи жилого помещения.

3.3. Условия участия в аукционе.

3.3.1. Участниками аукциона могут быть физические, юридические лица, а также индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (далее - претенденты).

3.3.2. Для участия в аукционе претенденты в установленный срок подают заявку на участие в аукционе по установленной форме, а также документы, указанные в подпункте 3.3.3 настоящего Положения.

3.3.3. К заявке на участие в аукционе прилагаются следующие документы:

3.3.3.1. Для физических лиц - в копиях с одновременным предъявлением

подлинника либо в виде нотариально заверенной копии:

- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- СНИЛС;
- доверенность и иные документы, подтверждающие полномочия представителя (при наличии такового);
- платежный документ (с отметкой банка плательщика об исполнении в случае перечисления денежных средств платежным поручением), подтверждающий внесение задатка в установленном размере.

3.3.3.2. Для юридических лиц:

- учредительные документы (в копии с одновременным предъявлением подлинника, или копии, заверенной государственным органом, осуществляющим ведение Единого государственного реестра юридических

лиц, или нотариально заверенной копии);

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (в копии с одновременным предъявлением подлинника, или копии, заверенной налоговым органом, или нотариально заверенной копии);

- документы об избрании (назначении) лица, осуществляющего функции

единоличного исполнительного органа юридического лица (в копии с одновременным предъявлением подлинника, или копии, заверенной руководителем юридического лица, или нотариально заверенной копии);

- выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента);

- документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица (при наличии такового) (оригинал или нотариально заверенная копия);

- платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении, подтверждающий внесение задатка в установленном размере.

3.3.3.3. Для индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица:

- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;

- доверенность и иные документы, подтверждающие полномочия представителя (при наличии такового);

- платежный документ (с отметкой банка плательщика об исполнении в случае

перечисления денежных средств платежным поручением), подтверждающий внесение задатка в установленном размере;

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (в копии с одновременным предъявлением подлинника, или копии, заверенной налоговым органом, или нотариально заверенной копии);

- свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя.

3.3.4. Претендент вносит задаток в размере 20% от начальной цены продажи жилого помещения на объявленный в информационном сообщении счет.

3.3.5. Прием заявок на участие в аукционе (далее - заявка) осуществляется Продавцом начиная с даты, объявленной в информационном сообщении о проведении аукциона.

3.3.6. Со дня размещения (опубликования) информационного сообщения о дате проведения аукциона Продавец предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность осмотра жилого помещения, выставленного на аукцион.

3.4. Порядок проведения аукциона и оформление его результатов.

3.4.1. Порядок проведения и оформления результатов аукциона осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.4.3. Результаты аукциона оформляются в день его проведения протоколом о результатах аукциона по продаже жилых помещений, в котором указывается победитель аукциона и предложенная им (его представителем) цена продажи жилого помещения. Результаты аукциона оформляются протоколом Комиссии, который подписывается председателем, секретарем комиссии. Протокол о результатах аукциона по продаже жилых помещений является документом, удостоверяющим право победителя аукциона на заключение договора купли-продажи жилого помещения, и оформляется в двух экземплярах, один из которых остается у Продавца, другой выдается победителю аукциона.

3.4.4. Информация о результатах аукциона подлежит размещению в бюллетени «Вести района», на сайтах <https://nikolaevka.gosuslugi.ru.>, www.torgi.gov.ru для размещения информации для проведения торгов.

3.4.5. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, если: не подано ни одной заявки на участие в аукционе.

3.4.6. В случае признания аукциона несостоявшимся ввиду подачи единственной заявки Продавец заключает договор с лицом, подавшим единственную заявку по начальной цене.

3.4.7. При уклонении или отказе победителя аукциона от подписания протокола о результатах аукциона или от заключения в установленный срок договора купли-продажи Продавец предлагает заключить договор купли-продажи с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене жилого помещения по цене, предложенной победителем аукциона.

3.4.8. Повторный аукцион объявляется в установленном порядке в случае отсутствия заявок; отказа участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене жилого помещения, от заключения договора купли-продажи. О проведении повторного аукциона издается постановление администрации муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

3.4.9. Споры о признании результатов аукциона недействительными рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Признание результатов аукциона недействительными влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем аукциона.

3.5. Порядок заключения договора купли-продажи жилого помещения. Расчеты участниками аукциона. Исключение жилых помещений из реестра муниципального имущества.

3.5.1. Продавец подписывает с победителем аукциона договор купли-продажи жилого помещения. Договор купли-продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

3.5.2. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения установленного срока договора купли-продажи жилого помещения, а также неоплаты в срок, установленный договором купли-продажи, цены жилого помещения, результаты аукциона по продаже жилого помещения аннулируются решением Комиссии, при этом задаток победителю не возвращается.

3.5.3. Сроки оплаты жилого помещения определяются договором купли-продажи. Сумма задатка, внесенного победителем аукциона, засчитывается в счет оплаты предмета аукциона.

3.5.4. Средства от продажи жилых помещений зачисляются в бюджет муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области.

3.5.5. Сумма задатка участникам, не выигравшим аукцион, возвращается Продавцом в течение 5 дней с момента подписания протокола о результатах аукциона по продаже жилых помещений.

3.5.6. Все споры, возникающие при заключении или исполнении договоров купли-продажи, решаются в судебном порядке.

3.5.7. После государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и перехода права собственности жилое помещение исключается из реестра муниципального имущества.