**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА БЕРДСКА**

**ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА**

**Р Е Ш Е Н И Е**

(тридцать седьмая сессия)

18 июня 2020 года № 380

Об утверждении Положения «О порядке продажи доли в праве общей собственности в жилых помещениях,

являющихся собственностью города Бердска»

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Бердска, в целях определения порядка и условий продажи гражданам, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям долей в праве на жилые помещения, находящиеся в собственности города Бердска, Совет депутатов города Бердска

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке продажи доли в праве общей собственности в жилых помещениях, являющихся собственностью города Бердска» (приложение).

2. Опубликовать решение в газете «Бердские новости» и разместить на официальном сайте администрации города Бердска.

3. Контроль за исполнением решения возложить на комитет по промышленности и предпринимательству, землепользованию, градостроительству, экологии и управлению муниципальной собственностью.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава города Бердска\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Е.А. Шестернин |  Заместитель председателя Совета депутатов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.А. Голубев |

ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Совета депутатов

города Бердска четвертого созыва

от 18.06.2020 № 380

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке продажи доли в праве общей собственности в жилых помещениях, являющейся собственностью города Бердска**

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Положение о порядке продажи доли в праве общей собственности в жилых помещениях, являющейся муниципальной собственностью города Бердска (далее - Положение), разработано в соответствии с [Гражданским кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [Жилищным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), [Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901876063), [Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901713615), [Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», У](http://docs.cntd.ru/document/436753200)ставом города Бердска и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие между гражданами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями (далее – покупатели) и муниципальным образованием город Бердск при покупке ими долей в праве общей долевой собственности на жилые дома, долей на земельные участки, на которых расположены эти жилые дома, долей на квартиры, освободившихся комнат в коммунальных квартирах (далее – жилое помещение), являющихся муниципальной собственностью города Бердска, если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности.

3. Настоящее Положение устанавливает единый порядок и условия отчуждения долей в праве собственности на жилые помещения, находящихся в собственности города Бердска.

4. От имени муниципального образования город Бердск права собственника в пределах предоставленных ему полномочий осуществляет администрация города Бердска (далее-администрация). Полномочия по исполнению порядка и условий продажи долей в праве на жилые помещения, находящиеся в собственности города Бердска, возлагаются на отдел по жилищным вопросам администрации города Бердска.

5. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежит:

- доля в праве на жилое помещение, признанная в соответствии с законодательством Российской Федерации выморочной и оформленная в муниципальную собственность города Бердска,

- доля в праве на жилое помещение, признанная в соответствии с законодательством Российской Федерации бесхозяйной и оформленная в муниципальную собственность города Бердска,

- доля в праве на жилое помещение, оформленная в муниципальную собственность города Бердска на основании гражданско-правовых договоров,

- освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире в соответствии с пунктом 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Настоящее Положение не распространяется на случаи приватизации жилых помещений.

7. Приобретение покупателями долей в праве на жилое помещение, являющихся муниципальной собственностью города Бердска, осуществляется на основании договора купли-продажи, заключенного между покупателями и администрацией.

8. Доля в праве на жилое помещение может быть передана по договору купли-продажи при условии наличия у покупателя, заинтересованного в заключении договора купли-продажи, преимущественного права на приобретение доли в праве на жилое помещение или в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Положения.

9. Предметом договора купли-продажи в соответствии с настоящим Положением не могут быть:

- доли в праве на жилые помещения, находящиеся в домах, признанных в установленном порядке непригодными для проживания,

- доли в праве на жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

10. Цена доли в праве на жилое помещение, а также доли в праве на земельный участок (при наличии), подлежащей отчуждению в соответствии с настоящим Положением, определяется на основании данных отчета об оценке, подготовленного в соответствии с [Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901713615).

Расходы, связанные с подготовкой отчета об оценке осуществляются за счет средств бюджета города Бердска.

Расходы, связанные с нотариальным заверением сделки купли-продажи доли в праве на жилое помещение и регистрацией перехода права собственности, возлагаются на покупателя.

**II. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ ДОЛЕЙ**

**В ПРАВЕ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Инициатива в заключении договора купли-продажи доли в жилых помещениях может исходить от покупателей и администрации.

2. Решение о продаже доли в праве на жилое помещение принимается администрацией.

3. При продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение постороннему лицу, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов.

4. При принятии администрацией решения о продаже доли в праве на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности города Бердска, администрация обязана известить в письменной форме остальных участников долевой собственности, имеющих преимущественное право покупки продаваемой доли в праве на жилое помещение, о намерении продать свою долю с указанием ее цены и других условий продажи.

Администрация направляет им письменное предложение о приобретении доли в праве на жилое помещение заказным письмом с уведомлением о вручении, либо уведомляет их под личную подпись.

5. В случае отказа от осуществления преимущественного права покупки доли в праве на жилое помещение, остальные собственники представляют в администрацию письменно оформленный отказ.

6. Если остальные участники общей долевой собственности на жилое помещение откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на жилое помещение в течение месяца со дня извещения, администрация вправе продать долю любому лицу.

7. Покупатель, имеющий намерение приобрести в собственность долю в праве на жилое помещение и претендующий на заключение договора купли-продажи, в срок не позднее тридцати дней со дня получения извещения, обращается с соответствующим заявлением в администрацию.

 8. Рассмотрение вопроса и принятие решения о продаже доли в праве общей собственности на жилое помещение по договору купли-продажи осуществляется на основании заявления о покупке доли в праве на жилое помещение.

9. К заявлению должны прилагаться документы, необходимые для принятия решения о продаже доли в праве на жилое помещение:

- документ, удостоверяющий личность гражданина (копия) либо документ, удостоверяющий личность представителя заявителя (копия) и надлежащим образом заверенная доверенность (копия) в случае, если документы подает представитель заявителя;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости на жилое помещение, в отношении которого предполагается осуществление сделки;

- письменное согласие сособственников, в том числе временно отсутствующих, нотариально заверенное согласие супруга и родителей несовершеннолетних детей на покупку доли в праве на жилое помещение;

- учредительные документы юридического лица (в случае, если заявителем является юридическое лицо);

- документ, который подтверждает полномочия законного представителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым законный представитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

- документ, подтверждающий согласие учредителей юридического лица на покупку доли в праве на жилое помещение (если получение такого согласия требуется в соответствии с действующим законодательством).

10. Администрация проводит правовую экспертизу представленных заявителем документов, готовит проект постановления администрации о продаже доли в праве на жилое помещение покупателю, проект договора купли-продажи для заключения сделки.

11. Сделка по отчуждению доли в праве на жилое помещение подлежит нотариальному удостоверению.

12. Оформление и регистрация перехода права общей долевой собственности на основании договора купли-продажи осуществляются в соответствии с законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. Администрация отказывает заявителю в заключении договора купли-продажи доли в праве на жилое помещение в случае, если:

- документы, прилагаемые к заявлению на приобретение доли в праве на жилое помещение, по составу, форме и содержанию не соответствуют требованиям законодательства и пункту 9 раздела 2 настоящего Положения;

- жилое помещение признано в установленном законом порядке непригодным для постоянного проживания либо многоквартирный жилой дом, в котором расположено жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

14. Решение об отказе в заключении договора купли-продажи доли в праве на жилое помещение направляется заявителю в течение тридцати дней со дня поступления заявления.

При положительном решении о заключении договора купли-продажи, договор заключается в течение пяти рабочих дней.

15. Оплата по договору купли-продажи доли в праве на жилое помещение производится единовременно, путем безналичного перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования города Бердска, в течение десяти дней с даты подписания договора купли-продажи.

16. Решение о продаже долей в праве на жилые помещения муниципального жилищного фонда города Бердска на торгах в форме аукциона в соответствии со статьями 447-449 [Гражданского кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690) принимается администрацией в случае, если с заявлением о приобретении доли в праве на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности города Бердска обратились два и более участников долевой собственности на жилое помещение.

 Право на участие в аукционе имеют только претендующие на приобретение доли участники долевой собственности на жилое помещение.

17. Выигравшим аукцион признается лицо, предложившее наиболее высокую цену. Результаты торгов оформляются протоколом.

18. Торги, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися.

19. В течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи.

20. При уклонении (отказе) победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи победитель утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи.

**III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. После продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение и передачи ее покупателю, в реестр муниципального имущества города Бердска вносятся изменения.

2. После полной оплаты доли в праве на жилое помещение в соответствии с договором купли-продажи, администрация передает ее по акту приема-передачи в срок, определенный договором.

3. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Споры, возникшие по сделкам о продаже доли в праве на жилое помещение, регулируются путем переговоров или в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_