

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕВДА
ЛОВОЗЕРСКОГО РАЙОНА**

(двадцать восьмое заседание третьего созыва)

6 июля 2018 года

№ 239-03

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ, ДОЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ РЕВДА ЛОВОЗЕРСКОГО
РАЙОНА**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского поселения Ревда Ловозерского района, Совет депутатов городского поселения Ревда Ловозерского района решил:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке продажи жилых помещений, долей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городского поселения Ревда Ловозерского района.
2. Настоящее решение опубликовать в средствах массовой информации.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования.

**Глава муниципального образования
городское поселение Ревда
Ловозерского района**

Агалакова В.В.

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ДОЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ РЕВДА ЛОВОЗЕРСКОГО РАЙОНА

1. Общие положения

1. Положение о порядке продажи жилых помещений, долей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городского поселения Ревда Ловозерского района. (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и определяет порядок и условия продажи жилых помещений, долей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городского поселения Ревда Ловозерского района (далее - муниципальный жилищный фонд).

2. Продаже подлежат свободные от прав третьих лиц жилые помещения, доли жилых помещений, на которые зарегистрировано в установленном порядке право муниципальной собственности муниципального образования городского поселения Ревда Ловозерского района (далее - муниципальное образование).

3. Продаже не подлежат жилые помещения, доли жилых помещений:

- 1) отнесенные к специализированному жилищному фонду в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) жилые помещения, доли жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставленные по договорам социального найма, коммерческого, служебного найма;
- 3) жилые помещения, доли жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, признанном в установленном законодательством порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

4. Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется на торгах в форме аукциона в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Передача жилых помещений, долей жилых помещений в собственность гражданам, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям оформляется договорами купли-продажи, заключаемыми в простой письменной форме между администрацией муниципального образования городского поселения Ревда Ловозерского района и гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2. Порядок и условия продажи долей жилых помещений муниципального жилищного фонда

1. Продаже подлежат доли в праве общей собственности на жилое помещение муниципального жилищного фонда (далее - доли жилого помещения).

2. Продажа доли жилого помещения осуществляется по рыночной стоимости,

определенной независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Финансирование расходов по оценке объектов муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования.

3. Администрация муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района направляет одновременно всем участникам долевой собственности письменное извещение о намерении продать свою долю жилого помещения с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю жилого помещения в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу в порядке, установленном в разделе 3 настоящего Положения.

В случае если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

4. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения (далее - Покупатель), в течение 15 дней с момента получения извещения подает соответствующее заявление в администрацию муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района и прилагает документы, подтверждающие право собственности на долю жилого помещения.

5. При наличии нескольких претендентов продажа осуществляется участнику долевой собственности, подавшему заявление и документы на покупку доли жилого помещения первым.

6. Решение о продаже или об отказе в продаже доли жилого помещения принимается по результатам рассмотрения заявления и документов, предусмотренных пунктом 10 настоящего Положения, в течение 10 дней со дня их получения.

Решение о продаже или об отказе в продаже доли жилого помещения оформляется муниципальным правовым актом администрации муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района.

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

- 1) не представлены документы, предусмотренные пунктом 10 настоящего Порядка;
- 2) в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения.

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

9. Договор купли-продажи доли жилого помещения заключается в течение 5 дней со дня принятия муниципального правового акта администрацией муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района о продаже доли жилого помещения.

10. По договору купли-продажи доли жилого помещения право собственности на долю жилого помещения переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Государственная регистрация перехода права собственности на долю жилого помещения осуществляется в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение

Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальных органах (далее - орган регистрации прав).

11. Оплата стоимости доли жилого помещения производится Покупателем в течение 30 дней с момента подписания сторонами договора купли-продажи доли жилого помещения.

12. Средства от продажи доли жилого помещения в полном объеме поступают в бюджет муниципального образования.

3. Порядок и условия продажи на аукционе жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования

3.1. Общие положения

1. Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется посредством проведения открытого аукциона в соответствии со статьями 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - аукцион).

2. Продавцом жилых помещений на аукционе выступает администрация муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района (далее - Продавец) в соответствии с настоящим Положением.

3. Перечень жилых помещений, подлежащих продаже на аукционе, утверждается решением Совета депутатов городского поселения Ревда Ловозерского района.

4. Решение о продаже жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования (далее - жилое помещение), включенного в перечень жилых помещений, подлежащих продаже на аукционе, оформляется распоряжением администрации муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района.

5. Для проведения аукциона создается единая комиссия по торгам (далее - Комиссия). Количественный состав членов Комиссии должен быть не менее пяти человек. Состав и положение о Комиссии утверждаются постановлением администрации муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района

6. Комиссия обладает следующими полномочиями:

- 1) рассматривает заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы и принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе;
 - 2) определяет победителя аукциона;
 - 3) признает аукцион несостоявшимся либо аннулирует результаты аукциона по основаниям, установленным настоящим Положением.
- Решения Комиссии оформляются протоколами, которые подписываются всеми членами Комиссии, присутствующими на заседании.

3.2. Подготовка к проведению аукциона

1. Для подготовки проведения аукциона Продавец:

- 1) устанавливает начальную цену продажи жилого помещения, соответствующую рыночной стоимости данного жилого помещения на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- 2) обеспечивает подготовку документации для проведения аукциона;

- 3) определяет дату, время и место проведения аукциона;
 - 4) формирует лоты;
 - 5) публикует информационное сообщение о проведении аукциона по продаже жилых помещений (далее - информационное сообщение);
 - 6) определяет срок и условия внесения задатка претендентами на участие в аукционе и заключает соглашения о задатках;
 - 7) определяет форму заявки на участие в аукционе, порядок приема, место, даты начала и окончания приема заявок
 - 8) определяет условия договора, заключаемого по результатам аукциона;
 - 9) утверждает документацию для проведения аукциона.
2. Продавец за 30 дней до даты проведения аукциона размещает информационное сообщение на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети "Интернет": torgi.gov.ru. В информационном сообщении указываются:
- 1) форма заявки на участие в аукционе;
 - 2) перечень документов, предоставляемых участниками аукциона для участия в аукционе;
 - 3) порядок приема, адрес места приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе и прилагаемых к ним документов;
 - 4) дата, время, место и порядок проведения аукциона;
 - 5) предмет аукциона, включая сведения о месте нахождения жилого помещения, общей и жилой площади жилого помещения, количестве жилых комнат, этаж, размещение жилого помещения (в том числе этажность жилого дома), а также иные сведения, характеризующие жилое помещение;
 - 6) начальная цена продажи жилого помещения и "шаг аукциона";
 - 8) размер, срок и порядок внесения задатка;
 - 9) порядок определения победителя аукциона;
 - 10) порядок и сроки осмотра жилого помещения;
 - 11) срок заключения договора купли-продажи жилого помещения;
 - 12) порядок и сроки оплаты цены жилого помещения.
3. Задаток вносится претендентом в размере 20 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о проведении аукциона.
4. "Шаг аукциона" не может превышать 5 процентов от начальной цены продажи жилого помещения и не изменяется в течение всего аукциона.
- 3.3. Условия участия в аукционе
1. В аукционе могут участвовать физические лица, юридические лица, а также индивидуальные предприниматели (далее - претенденты).
 2. Для участия в аукционе претенденты в установленном срок подают по адресу, указанному в информационном сообщении, заявку на участие в аукционе по форме, установленной в документации, а также документы, указанные в пункте 30 настоящего Положения.
 3. К заявке на участие в аукционе прилагаются следующие документы:
 - 1) Для физических лиц:
 - копия документа, удостоверяющего личность;
 - свидетельство о регистрации брака, свидетельство о расторжении брака (при наличии таковых фактов) (копия);
 - нотариально удостоверенное согласие супруга на покупку жилого помещения посредством участия в аукционе (для лиц, состоящих в браке);

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

- платежный документ (с отметкой банка плательщика об исполнении в случае перечисления денежных средств плательным поручением), подтверждающий внесение задатка в установленном размере;

- копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя.

4. Прием заявок на участие в аукционе (далее - заявка) осуществляется Продавцом начиная с даты, объявленной в информационном сообщении о проведении аукциона, и осуществляется в течение не менее 25 календарных дней. Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение 5 рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок. Аукцион проводится не позднее 3-го рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона.

Заявка с описанием прилагаемых документов оформляется в двух экземплярах, один из которых возвращается лицу, подавшему заявку, с отметкой о дате получения заявки. Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется Продавцом в день их подачи в журнале приема заявок с присвоением номера и указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре заявки Продавцом делается отметка о принятии заявки с указанием ее номера, даты и времени принятия Продавцом.

Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении, вместе с описанием, на которой делается отметка об отказе в принятии документов, возвращаются претендентам или их уполномоченным представителям под расписку.

5. Продавец проверяет правильность оформления представляемых

претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, содержащемуся в информационном сообщении.

6. Претендент имеет право отозвать заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом Продавца в письменной форме. Продавец обязан вернуть внесенный задаток на указанный в заявке счет претендента в течение 3 банковских дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

7. Продавец принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, в том числе предложений о цене имущества, поданных претендентами при подаче заявок, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержании представленных ими документов до момента их рассмотрения.

8. Продавец вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до наступления даты его проведения, о чем устно информирует претендентов с одновременным уведомлением их в письменной форме не позднее 3 рабочих дней со дня принятия данного решения.

В течение 5 банковских дней со дня принятия решения об отказе от проведения аукциона Продавец возвращает внесенные задатки на счета претендентов, указанные в заявках.

Продавец обеспечивает размещение информации об отказе от проведения аукциона на официальном сайте в течение 1 рабочего дня после принятия решения об отказе от проведения аукциона.

Последствия отказа от проведения аукциона определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

9. Заявки и документы, представленные в соответствии с пунктом 30 настоящего Положения, рассматриваются Комиссией. По результатам рассмотрения Комиссия принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Протокол оформляется в день принятия одного из указанных решений.

В протоколе приводится:

перечень всех принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов;

перечень отозванных заявок;

имена (наименования) претендентов, признанных участниками аукциона;

имена (наименования) претендентов, которым отказано в допуске к участию в аукционе, с указанием оснований такого отказа.

Протокол рассмотрения заявок подлежит размещению Продавцом на официальном сайте в срок не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем его подписания.

10. Комиссия отказывает претенденту в участии в аукционе в следующих случаях:

1) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации, настоящему Положению;

2) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.

Перечень оснований отказа претенденту в участии в аукционе является исчерпывающим.

11. Претенденты, признанные участниками аукциона, а также претенденты, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются об этом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо путем направления такого уведомления по почте заказным письмом не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона.

12. Лицо приобретает статус участника аукциона со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе. Претенденту, не допущенному к участию в аукционе, возвращается сумма задатка в течение 5 банковских дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

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

3.4. Порядок проведения аукциона и оформление его результатов

1. Порядок проведения и оформления результатов аукциона осуществляется в соответствии с Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 N 585.

2. Лицо, получившее статус участника аукциона, вправе участвовать в аукционе самостоятельно или через своих представителей.

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

4. 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 всеми членами Комиссии, присутствующими на заседании, и победителем аукциона.

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.

5. Информация о результатах аукциона подлежит размещению на официальном сайте не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола о результатах аукциона.

6. Аукцион признается несостоявшимся в случаях если:

- 1) не подано ни одной заявки на участие в аукционе либо подана только одна заявка;
- 2) к участию в аукционе допущен только один участник или никто не допущен;
- 3) на аукцион не явился ни один из участников аукциона (их представителей) или явился только один участник (его представитель);
- 4) после троекратного объявления начальной цены продажи ни один из участников не заявил о повышении цены.

7. В случае признания аукциона несостоявшимся ввиду подачи единственной заявки Продавец заключает договор купли-продажи с единственным участником аукциона по начальной цене продажи жилого помещения.

8. При уклонении или отказе победителя аукциона от подписания протокола о результатах аукциона или от заключения в установленный срок договора купли-продажи результаты аукциона аннулируются, после чего Продавец предлагает

заключить договор купли-продажи с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене жилого помещения.

9. Повторный аукцион объявляется в установленном порядке в случае:

- 1) отсутствия заявок;
- 2) отказа лица, подавшего единственную заявку, а также участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене жилого помещения, от заключения договора купли-продажи.

10. Споры о признании результатов аукциона недействительными рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

1. Продавец подписывает с победителем аукциона договор купли-продажи жилого помещения в течение 5 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона. По договору купли-продажи жилого помещения право собственности на жилое помещение переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок 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. Оплата жилого помещения должна быть произведена не позднее 30 рабочих дней со дня подписания договора купли-продажи.

4. Средства от продажи жилых помещений зачисляются в бюджет муниципального образования.

5. Задаток победителя аукциона засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества и подлежит перечислению в установленном порядке в бюджет муниципального образования в течение 5 календарных дней со дня, установленного для заключения договора купли-продажи имущества.

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

6. Все споры, возникающие при заключении или исполнении договоров купли-продажи, решаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. После государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение в органе регистрации прав жилое помещение исключается из реестра муниципального имущества.