**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НАЗАРЬЕВСКОЕ**

**ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

от 24.01.2013 г. № 1/1

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области |  |

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения Назарьевское, Совет депутатов сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района

**Р Е Ш И Л:**

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации Одинцовского муниципального района;

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования.

4. Контроль за исполнением решения возложить на Главу сельского поселения Назарьевское– Богданова В.А.

Председатель Совета депутатов А.Б.Сивак

Глава сельского поселения Назарьевское В.А. Богданов

Утверждено Решением Совета депутатов сельского поселения Назарьевское от 24.01.2013 № 1/1

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке и условиях продажи освободившихся жилых помещений в**

**коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда сельского**

**поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района**

**Московской области.**

**1. Общие положения**

* 1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом 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 освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах жилищного фонда социального использования, находящихся в собственности муниципального образования «Сельское поселение Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области» (далее – сельское поселение Назарьевское).
	2. Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда производится в целях улучшения жилищных условий граждан, проживающих в коммунальных квартирах, пополнения бюджета администрации сельского поселения Назарьевское.
	3. Освободившееся в коммунальной квартире жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи нанимателям или собственникам жилых помещений, постоянно зарегистрированным в этих квартирах и обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 18 кв.м. по их заявлению, при условии отсутствия в этой квартире нанимателей и (или) собственников, которые на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, либо малоимущими и обеспеченными общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

Определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения на одного члена семьи осуществляется исходя из суммарной общей площади жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности.

* 1. При наличии нескольких нанимателей и (или) собственников, имеющих право на выкуп освободившегося жилого помещения, оно может быть предоставлено по договору купли-продажи, при согласии всех нанимателей (собственников), одному из них.
	2. В случае отсутствия согласия и возникновения спора между гражданами, проживающими в коммунальной квартире, право предоставления освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи признается в судебном порядке.
	3. При продаже освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения одновременно подлежит продаже и доля в праве общей собственности на общее имущество квартиры.
	4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в квартире пропорциональна площади выкупаемого жилого помещения.
	5. Если в коммунальной квартире жилое(ые) помещение(я) было(и) оформлено(ы) в собственность граждан в порядке приватизации как доля, то продаже подлежит доля квартиры, пропорциональная площади освободившейся комнаты (комнат). Указанная доля определяется на основании экспертно-технического заключения Государственного унитарного предприятия Московской области «МОБТИ» (далее БТИ).
	6. Администрация сельского поселения Назарьевское осуществляет сбор, подготовку и оформление документов по продаже освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

 1.10. Объектом договора купли-продажи в соответствии с настоящим Положением является жилое помещение в виде комнаты или нескольких комнат в коммунальной квартире, предназначенное для постоянного проживания, на которое зарегистрировано право собственности за муниципальным образованием «Сельское поселение Назарьевское».

 1.11. Продажа освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире оформляется договором купли-продажи, заключаемым администрацией сельского поселения Назарьевское и физическим лицом, приобретающим это помещение.

**2.Порядок оценки стоимости освободившегося жилого помещения в**

**коммунальной квартире**

2.1.Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется по рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в каждом конкретном случае на основании отчета независимого оценщика.

Основанием для проведения рыночной оценки объекта продажи является договор между оценочной организацией (независимым оценщиком) и администрацией сельского поселения Назарьевское.

 Оплата услуг независимого оценщика осуществляется за счет местного бюджета сельского поселения Назарьевское.

**3. Порядок оформления продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда**

 3.1. При освобождении жилого помещения в коммунальной квартире, находящегося в муниципальной собственности сельского поселения Назарьевское, управляющие компании или товарищества собственников жилья обязаны в 5-тидневный срок предоставлять в администрацию сельского поселения Назарьевское справку о свободной площади.

 3.2. Администрация сельского поселения Назарьевское при поступлении сведений об освобождении жилого помещения в коммунальной квартире, при отсутствии в данной квартире нанимателей и (или) собственников, которым освободившееся жилое помещение может быть предоставлено по договору социального найма, направляет письменное уведомление нанимателям и (или) собственникам этой квартиры о возможности приобретения освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи.

3.3. Наниматели и (или) собственники жилых помещений этой квартиры, желающие приобрести освободившееся жилое помещение по договору купли-продажи, в течение месяца со дня получения уведомления об освобождении жилого помещения обязаны обратиться в администрацию сельского поселения Назарьевское с соответствующим заявлением либо сообщить об отказе. К заявлению прилагаются документы, указанные в пункте 3.4 Положения.

По истечении месяца, в случае отсутствия заявления граждан о выкупе, освободившееся в коммунальной квартире жилое помещение подлежит заселению по договору социального найма в соответствии с действующим жилищным законодательством.

В случае пропуска указанного срока по уважительным причинам и их документального подтверждения срок подачи заявления может быть продлен.

3.4. К заявлению прилагаются следующие документы:

 - выписка из домовой книги;

 - копия финансового лицевого счета;

 - копия договора социального найма жилого помещения (копия ордера), копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на занимаемое жилое помещение (договор передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации, договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о регистрации права собственности и др.);

 - технический паспорт квартиры;

 - кадастровый паспорт квартиры;

 - справки об отсутствии задолженности по оплате коммунальных платежей, для собственников дополнительно – справка об отсутствии задолженности по налогам на недвижимость;

 - копии паспортов, свидетельств о рождении детей (предъявляются с подлинниками для сверки);

 - копии документов, подтверждающих семейные отношения (свидетельство о браке, о расторжении брака);

 - справку БТИ (г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 15, тел. 591-56-83) об отсутствии (наличии) в собственности у заявителя и членов его семьи жилой площади;

 -выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах гражданина и членов его семьи на имеющиеся у них объекты недвижимого имущества, а также совершенных заявителем и членами его семьи сделках с недвижимым имуществом за последние пять лет;

 - нотариально удостоверенное согласие другого супруга на совершение сделки по приобретению жилого помещения.

 3.5. Вопрос о предоставлении освободившихся жилых помещениях в коммунальных квартирах по договору купли-продажи рассматривается комиссией по жилищным вопросам граждан. В соответствии с рекомендациями жилищной комиссии готовится проект постановления администрации сельского поселения Назарьевское о продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире с учетом доли в праве общей собственности на общее имущество квартиры и утверждается стоимость выкупаемого жилого помещения.

 3.6. Администрация сельского поселения Назарьевское готовит комплект правоустанавливающих документов на выкупаемое жилое помещение, необходимый для оформления договора купли-продажи.

 3.7. Оформление договора купли-продажи освободившегося жилого помещения производится после внесения покупателем на расчетный счет сельского поселения Назарьевское стоимости выкупаемого жилого помещения.

 3.8. Оплата за приобретаемое по договору купли-продажи жилое помещение производится единовременно в течение пяти рабочих дней со дня принятия постановления о продаже жилого помещения.

Все расходы по подготовке необходимых документов (технический и кадастровый паспорта квартиры, экспертно-техническое заключение БТИ о выкупаемой доли квартиры) для оформления договора купли-продажи, заключению договора купли-продажи и регистрации права собственности оплачивает покупатель.

 3.9. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи, оформленного в соответствии с действующим законодательством, являющегося неотъемлемой частью договора купли-продажи.

 3.10. Право собственности на освободившееся жилое помещение возникает у покупателя после регистрации договора купли-продажи в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на приобретенное жилое помещение.

 3.11. В десятидневный срок после получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на приобретенное жилое помещение собственник обязан представить копию данного документа в управляющую компанию, осуществляющую эксплуатацию жилого дома.

 **4. Заключительные положения**

4.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента опубликования.

Первый заместитель главы администрации В.Г. Алешина