

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**КУСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Челябинской области**

**РЕШЕНИЕ**

## 

от 25.06.2025 № 14

Об утверждении положения

о порядке отчуждения (продажи) жилых помещений

муниципального жилищного фонда

Кусинского городско поселения

В соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3), [Гражданским кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3), [Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901876063#7D20K3), Совет депутатов Кусинского городского поселения

РЕШАЕТ:

1. Утвердить положение о порядке отчуждения (продажи) жилых помещений муниципального жилищного фонда Кусинского городско поселения (прилагается).
2. Настоящее решение направить Главе Кусинского городского поселения для подписания и опубликованию на официальном сайте Кусинского городского поселения.
3. Настоящее решение вступает в силу после дня принятия.

Председатель Совета депутатов

Кусинского городского поселения О.С. Чарина

Приложение к решению

от 25.06.2025 г №14

|  |
| --- |
|  |

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОТЧУЖДЕНИЯ (ПРОДАЖИ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КУСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

1. Настоящее Положение "О порядке отчуждения (продажи) жилых помещений муниципального жилищного фонда Кусинского городского поселения" (далее - Положение) разработано в соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3), [Гражданским кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3), [Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901876063#7D20K3), определяет порядок отчуждения (продажи) жилых помещений муниципального жилищного фонда Кусинского городского поселения, свободных от прав третьих лиц.

2. Настоящее Положение устанавливает порядок отчуждения (продажи) (далее также - продажа) следующих объектов муниципального жилищного фонда Кусинского городского поселения (далее также - объекты муниципального жилищного фонда, объекты):

1) жилых помещений, характеристики которых (площадь, уровень благоустройства) не позволяют предоставлять их гражданам по договору социального найма;

2) освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах в соответствии с [частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8Q00LU);

3) долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение (далее также - доля).

3. Объектом продажи в соответствии с настоящим Положением не могут быть жилые помещения, находящиеся в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, жилые помещения, относящиеся к специализированному жилищному фонду. Запрещено отчуждение (продажа), если в результате такой продажи будут нарушены требования [части 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#BTE0PJ).

4. Продажа объектов муниципального жилищного фонда осуществляется посредством проведения аукциона с учетом особенностей, установленных статьями 2, 3 настоящего Положения.

5. Объекты муниципального жилищного фонда Кусинского городского поселения, подлежащие отчуждению (продаже), определяются комиссией, состав и порядок работы которой утверждается администрацией Кусинского городского поселения (далее - комиссия).

Сформированный перечень (изменения в перечень) объектов муниципального жилищного фонда Кусинского городского поселения, подлежащих отчуждению (продаже) (далее - Перечень), направляется администрацией Кусинского городского поселения в Совет депутатов Кусинского городского поселения для рассмотрения и согласования. К Перечню прилагаются:

1) выписки из Реестра муниципального имущества Кусинского городского поселения на объекты;

2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;

3) копия протокола комиссии с обоснованием включения в Перечень (исключения из Перечня) в отношении каждого объекта;

4) цифровые фотографические изображения объектов (в электронной форме), позволяющие их идентифицировать, с указанием даты съемки, которая выполнена не ранее 40 дней до дня направления документов в Совет депутатов Кусинского городского поселения.

6. Продавцом объектов муниципального жилищного фонда, включенных в Перечень, выступает администрация Кусинского городского поселения.

7. Для проведения аукциона создается аукционная комиссия по продаже объектов муниципального жилищного фонда Кусинского городского поселения, состав и порядок работы которой утверждается администрацией Кусинского городского поселения.

Подготовка, порядок проведения аукциона, оформление его результатов осуществляются в соответствии со [статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#BQO0PB) и порядком, утвержденным администрацией Кусинского городского поселения.

Статья 2. Особенности продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах

1. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире (далее также - освободившееся жилое помещение) может быть продано в порядке, предусмотренном [частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8Q00LU) при условии:

1) отсутствия проживающих в этой квартире нанимателей и (или) собственников, которые на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть признаны в установленном порядке малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях;

2) отсутствия проживающих в этой квартире нанимателей и (или) собственников, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления).

2. Право на приобретение освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи имеют граждане (наниматели или собственники), проживающие в этой квартире, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

3. При наличии в коммунальной квартире одновременно нанимателей и собственников, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, претендующих на приобретение освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, приоритетным правом на приобретение освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи обладают собственники жилых помещений в данной коммунальной квартире с учетом наличия у них права преимущественной покупки, установленного [частью 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8PI0LS).

4. При наличии в коммунальной квартире нескольких собственников, обеспеченных общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления и претендующих на приобретение освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, между собственниками проводится закрытый по составу участников аукцион на право заключения договора купли-продажи.

5. При отсутствии собственников, желающих приобрести освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, и наличии нанимателей, претендующих на приобретение освободившегося жилого помещения, между нанимателями проводится закрытый по составу участников аукцион на право заключения договора купли-продажи.

6. Администрация Кусинского городского поселения письменно уведомляет собственников и нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире о возможности приобретения по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, включенного в Перечень.

Уведомления о предстоящей продаже освободившегося жилого помещения направляются собственникам и нанимателям по месту нахождения коммунальной квартиры, в которой освободилось жилое помещение, а также по месту регистрации таких собственников и нанимателей.

7. Лица, претендующие на приобретение освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения уведомления, указанного в части 6 настоящей статьи, представляют в администрацию Кусинского городского поселения следующие документы:

заявление с просьбой продать освободившееся жилое помещение в личную (долевую) собственность в простой письменной форме;

документы, удостоверяющие личности собственников (нанимателей) и совместно зарегистрированных с ними членов семьи, документы, подтверждающие личность и полномочия представителя заявителя, в копиях либо предоставляются оригиналы данных документов для изготовления копий и возврата оригиналов заявителю;

справку о составе семьи.

Администрация Кусинского городского поселения не вправе запрашивать у заявителя дополнительные документы для решения вопроса о заключении договора купли-продажи освободившегося жилого помещения.

8. Администрация Кусинского городского поселения в течение 15 календарных дней рассматривает представленные заявителем документы и принимает одно из следующих решений в форме постановления администрации Кусинского городского поселения:

о заключении договора купли-продажи освободившегося жилого помещения;

об отказе в заключении договора купли-продажи освободившегося жилого помещения в случае несоблюдения требований, предусмотренных [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) и настоящим Положением;

о проведении закрытого аукциона в случаях, предусмотренных частями 4, 5 настоящей статьи.

О принятом решении заявитель уведомляется в письменной форме в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения.

9. Договор купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире заключается между администрацией Кусинского городского поселения и заявителем на основании постановления администрации Кусинского городского поселения. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10. В соответствии с условиями договора купли-продажи жилое помещение передается покупателю по акту приема-передачи.

Статья 3. Особенности продажи долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение

1. При продаже долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение участники долевой собственности (далее - собственники) имеют преимущественное право их покупки в порядке, установленном [статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#AA60NQ).

2. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

3. Администрация Кусинского городского поселения письменно уведомляет собственников о возможности приобретения по договору купли-продажи доли, включенной в Перечень.

Уведомления о предстоящей продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение направляются собственникам по месту нахождения квартиры, в которой находится доля, а также по месту регистрации таких собственников.

4. Собственники, претендующие на приобретение доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по договору купли-продажи, в срок не позднее 30 календарных дней с даты получения уведомления, указанного в части 3 настоящей статьи, представляют в администрацию Кусинского городского поселения следующие документы:

заявление в простой письменной форме с просьбой продать долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение в личную (долевую) собственность;

документы, удостоверяющие личность собственника (собственников), документы, подтверждающие личность и полномочия представителя заявителя, в копиях либо предоставляются оригиналы данных документов для изготовления копий и возврата оригиналов заявителю.

Администрация Кусинского городского поселения не вправе запрашивать у заявителя дополнительные документы для решения вопроса о заключении договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

5. Администрация Кусинского городского поселения в течение 15 календарных дней рассматривает представленные заявителем документы и принимает одно из следующих решений в форме постановления администрации Кусинского городского поселения:

о заключении договора купли-продажи доли;

о проведении закрытого аукциона в случае, предусмотренном частью 7 настоящей статьи.

О принятом решении заявитель уведомляется в письменной форме в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения.

6. Договор купли-продажи на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение заключается между администрацией Кусинского городского поселения и заявителем на основании постановления администрации Кусинского городского поселения.

7. В случае поступления заявлений от нескольких собственников между ними проводится закрытый по составу участников аукцион на право заключения договора купли-продажи доли.

8. Договор купли-продажи доли заключается между администрацией Кусинского городского поселения и победителем закрытого аукциона. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9. В соответствии с условиями договора купли-продажи доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение передается покупателю по акту приема-передачи.

Статья 4. Порядок расчетов

1. Все расходы, связанные со сбором и подготовкой документов, необходимых для решения вопроса о предоставлении объектов муниципального жилищного фонда по договору купли-продажи, оформлением и государственной регистрацией договора купли-продажи, возлагаются на администрацию Кусинского городского поселения.

2. Средства от продажи объектов муниципального жилищного фонда направляются в бюджет Кусинского городского поселения в соответствии с действующим законодательством.

3. Цена (начальная цена) продажи объекта муниципального жилищного фонда, включенного в Перечень, устанавливается в размере рыночной стоимости, определяемой в соответствии с [Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901713615#64U0IK).

Глава

Кусинского городского поселения А.В. Чистяков