



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.12.2023 № 4016-па

Об утверждении Порядка продажи освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда в коммунальных квартирах городского округа «Город Южно-Сахалинск»

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск» администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Утвердить Порядок продажи освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда в коммунальных квартирах городского округа «Город Южно-Сахалинск» (приложение).
2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.
3. Контроль исполнения постановления администрации города возложить на вице-мэра города Южно-Сахалинска (Ахтариев И.З.).

Мэр города

С.А.Надсадин

Приложение
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 28.12.2023 № 4016-па

ПОРЯДОК
продажи освободившихся жилых помещений муниципального
жилищного фонда в коммунальных квартирах
городского округа «Город Южно-Сахалинск»

1. Общие положения

1.1. Порядок продажи освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда в коммунальных квартирах городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее — Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа «Город Южно-Сахалинск».

1.2. Порядок определяет процедуру продажи жилых помещений в коммунальных квартирах городского округа «Город Южно-Сахалинск» и разработан в целях улучшения жилищных условий граждан, проживающих в коммунальных квартирах и эффективного использования муниципального имущества.

Органом, уполномоченным администрацией города Южно-Сахалинска на реализацию Порядка, является Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищной политики города Южно-Сахалинска» (далее — уполномоченный орган).

1.3. В Порядке применяются следующие понятия:

- освободившееся жилое помещение — освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой отсутствуют граждане, указанные в частях 1 и 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, и на которое зарегистрировано право собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

- претендент - гражданин, обеспеченный общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, занимающий в коммунальной квартире жилое помещение по договору социального найма либо имеющий в коммунальной квартире жилое помещение в собственности;

- норма предоставления - норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в муниципальном жилищном

фонде на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденная решением Городской Думы города Южно-Сахалинска.

2. Порядок продажи освободившегося жилого помещения

2.1. При освобождении жилого помещения в коммунальной квартире и отсутствии заявлений от граждан, указанных в частях 1 и 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган определяет стоимость жилого помещения и уведомляет претендента о возможности приобретения освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, посредством личного вручения уведомления (приложение № 1) либо направления его заказным почтовым отправлением.

2.2. Стоимость освободившегося жилого помещения определяется рыночной стоимостью, установленной в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Организацию, проводящую рыночную оценку стоимости освободившегося жилого помещения, определяет уполномоченный орган в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

2.3. Претендент, желающий приобрести в собственность освободившееся жилое помещение, предоставляет в уполномоченный орган следующие документы:

- заявление о приобретении освободившегося жилого помещения по утвержденной форме (приложение № 2);
- документы, удостоверяющие личность претендента и членов его семьи (паспорт гражданина Российской Федерации);
- документ, подтверждающий полномочия заявителя действовать от имени претендента, выданный нотариусом (в случае подачи заявления представителем претендента);
- ордер на жилое помещение (при проживании в жилом помещении на его основании);
- согласие на обработку персональных данных претендента и членов его семьи по утвержденной форме (приложение № 3).

Заявление должно быть предоставлено в течение 20 календарных дней со дня получения претендентом уведомления о возможности приобретения освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи.

В случае непоступления в указанный срок заявления о приобретении освободившегося жилого помещения претендент считается отказавшимся от приобретения освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи.

2.4. Документы (сведения), в обязательном порядке запрашиваемые уполномоченным органом в соответствующих органах (организациях) посредством межведомственного информационного взаимодействия, в том числе посредством межведомственного электронного взаимодействия и которые претендент вправе предоставить по собственной инициативе:

- договор социального найма на занимаемое в коммунальной квартире жилое помещение либо Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности на занимаемое в коммунальной квартире жилое помещение;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о наличии/отсутствии у претендента и членов его семьи иной жилой площади;

- сведения о лицах, зарегистрированных по месту пребывания или по месту жительства, а также состоящих на миграционном учете совместно по одному адресу (в занимаемом в коммунальной квартире жилом помещении);

- сведения из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния о рождении детей претендента, о заключении брака претендента;

- сведения об идентификационном номере налогоплательщика (ИНН) претендента и членов его семьи.

2.5. Заявление претендента должно быть рассмотрено уполномоченным органом в течение 15 календарных дней со дня регистрации.

В случае принятия положительного решения в течение 5 календарных дней заключается договор купли-продажи (приложение № 4).

В случае принятия отрицательного решения в течение 5 календарных дней уполномоченный орган уведомляет об этом претендента способом, указанным гражданином в заявлении о приобретении освободившегося жилого помещения, с указанием причин и правовых оснований принятия отрицательного решения.

Основаниями для принятия отрицательного решения являются:

- непредставление документов, предусмотренных подпунктом 2.3 Порядка;

- несоответствие требованиям части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- предоставление документов, содержащих недостоверные и (или) противоречивые сведения, подчистки, исправления, повреждения, не позволяющие однозначно истолковать их содержание;

- подача заявления от имени Претендента, не уполномоченным на это лицом;

- представление документов, утративших силу на момент подачи заявления (документ, удостоверяющий личность; документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя);

- противоречие документов (сведений), полученных с использованием межведомственного информационного взаимодействия, документам (сведениям), представленным заявителем.

2.6. При наличии двух и более претендентов, приоритет в приобретении освободившегося жилого помещения имеет претендент, имеющий меньший метраж общей площади на одного члена семьи. При равном размере общей площади на одного члена семьи, преимущество в приобретении освободившегося жилого помещения имеет претендент, ранее заселившийся (учитывается факт постоянной регистрации) в коммунальную квартиру, в которой расположено освободившееся жилое помещение.

К членам семьи претендента относятся граждане, установленные статьями 31 и 69 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Заключительные положения

3.1. При отсутствии заявлений о приобретении освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи, либо принятии отрицательного решения в соответствии с пунктом 2.5 Порядка, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2. Не подлежат отчуждению по договорам купли-продажи жилые помещения, находящиеся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции а также жилые помещения, признанные в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке непригодными для проживания.

3.3. Средства от продажи освободившегося жилого помещения относятся к неналоговым доходам и подлежат перечислению в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск» в полном объеме.

3.4. Отношения, не урегулированные Порядком, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение №1
к Порядку продажи освободившихся жилых
помещений муниципального жилищного
фонда в коммунальных квартирах
городского округа «Город Южно-Сахалинск»

Гражданину

_____ (фамилия, имя, отчество (при наличии))

адрес: _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

о возможности приобретения освободившегося жилого помещения
по договору купли-продажи

В соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации уведомляем Вас о возможности приобретения по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по адресу:

Стоимость освободившегося жилого помещения составляет _____

Площадь освободившегося жилого помещения составляет _____

В случае намерения приобрести освободившееся жилое помещение по договору купли-продажи, Вам необходимо в течение 20 календарных дней с момента получения настоящего уведомления предоставить в МКУ «Управление жилищной политики города Южно-Сахалинска» по адресу: _____, заявление (форма прилагается), согласие на обработку персональных данных Вас и членов Вашей семьи (форма прилагается), а также документы, удостоверяющие Вашу личность, личности членов Вашей семьи, ордер на жилое помещение (при проживании в жилом помещении на его основании).

В случае непоступления в установленный срок заявления Вы будете считаться отказавшимся от приобретения освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи.

Контактный телефон: _____

Руководитель уполномоченного органа _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

Дата подписания: « _____ » _____

Приложение № 2
к Порядку продажи освободившихся жилых
помещений муниципального жилищного
фонда в коммунальных квартирах
городского округа «Город Южно-Сахалинск»

_____ уполномоченный орган
от _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))
тел.: _____
адрес: _____
эл. почта: _____
СНИЛС: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о приобретении освободившегося жилого помещения
в коммунальной квартире по договору купли-продажи

В соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации прошу Вас предоставить по договору купли-продажи освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире по адресу: _____

В коммунальной квартире по указанному адресу занимаю

_____ (количество комнат, площадь жилого помещения)

Имею следующий состав семьи:

1. _____ (супруг/супруга).
(фамилия, имя, отчество (при наличии))
2. _____ (ребенок).
(фамилия, имя, отчество (при наличии))
3. _____ (ребенок).
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Моя семья обеспечена общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, установленной в городском округе «Город Южно-Сахалинск».

Со стоимостью жилого помещения и процедурой заключения договора купли-продажи ознакомлен, согласен.

Адресованную мне корреспонденцию прошу направлять следующим способом: нарочное вручение, почтовое отправление, электронная почта (нужное подчеркнуть).

К заявлению прилагаю следующие документы:

1. _____
2. _____

« ____ » _____ 20 ____ год _____ / _____
(подпись гражданина) (Ф.И.О)

Приложение № 3
к Порядку продажи освободившихся
жилых помещений муниципального жилищного
фонда в коммунальных квартирах
городского округа «Город Южно-Сахалинск»

СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных

Я, _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», даю согласие на обработку своих персональных данных, а также персональных данных моих несовершеннолетних детей (заполняется при необходимости):

1. _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))
2. _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))
3. _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня его отзыва в письменной форме.

« ____ » _____ 20 ____ год _____ / _____
(подпись гражданина) (Ф.И.О.)

Приложение № 4
к Порядку продажи освободившихся жилых
помещений муниципального жилищного
фонда в коммунальных квартирах
городского округа «Город Южно-Сахалинск»

**Договор купли-продажи освободившегося жилого помещения
в коммунальной квартире**

город Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 20 ____

Городской округ «Город Южно-Сахалинск» в лице _____
уполномоченный орган

именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и гражданин (-ка) Российской Федерации: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность за плату жилое помещение, расположенное в коммунальной квартире по адресу: _____ (далее — Жилое помещение).

1.2. Жилое помещение состоит: из _____ комнат(ы), имеет общую площадь _____ кв.м, в том числе жилую _____ кв.м, кадастровый номер _____

1.3. Отчуждаемое по настоящему договору Жилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от « ____ » _____ г. № _____

1.4. Переход права собственности на Жилое помещение подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.5. Продавец гарантирует, что указанное в настоящем Договоре Жилое помещение никому не продано, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от законных прав третьих лиц.

2. Обязательства сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю в собственность Жилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, свободное от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, в пригодном для проживания состоянии, на основании акта приема-передачи Жилого помещения (приложение к настоящему Договору).

2.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Жилое помещение.

2.2. Покупать обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость Жилого помещения в размере и порядке, установленном

настоящим Договором.

2.2.2. Принять Жилое помещение на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3. Стоимость Жилого помещения и порядок оплаты

3.1. Цена продаваемого Жилого помещения составляет сумму в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Согласно Порядку продажи освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда в коммунальных квартирах городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного _____, Покупатель должен в полном объеме перечислить денежные средства за Жилое помещение в течение 3 (трех) календарных дней со дня заключения Сторонами настоящего Договора на реквизиты, указанные в пункте 9 настоящего Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств в полном объеме на единый счет бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск».

3.3. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, в стоимость Жилого помещения не включены.

4. Переход права собственности на Жилое помещение

4.1. Передача Жилого помещения Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по акту приема-передачи Жилого помещения (приложение к настоящему Договору), который подписывается после поступления денежных средств в полном объеме на единый счет бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск».

4.2. По настоящему Договору право собственности на Жилое помещение к Покупателю переходит с даты государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимость, сделок с ней, в установленном законом порядке.

4.3. Расходы, связанные с заключением Договора, регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области, его нотариальным удостоверением (в случае необходимости), оплачиваются Покупателем.

5. Ответственность сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.3. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 5.2 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

5.4. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных пунктом 5.2 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается

соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пункте 5.2 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия и порядок изменения Договора

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении реквизитов и адресов.

8.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один — для Продавца, один — для Покупателя и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

8.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

8.5 Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является акт приема-передачи Жилого помещения.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Продавец	Покупатель
Юридический/почтовый адрес: ИНН/КПП/ ОГРН Банковские реквизиты:	Адрес регистрации:

Приложение к договору купли-продажи
жилого помещения в коммунальной квартире

Акт
приема-передачи жилого помещения

город Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 20 ____

Городской округ «Город Южно-Сахалинск» в лице _____
уполномоченный орган

именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и гражданин (-ка) Российской Федерации: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», во исполнение Договора купли-продажи жилого помещения от « ____ » _____ № _____, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял жилое помещение в коммунальной квартире по адресу: _____, с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м, состоящее из _____ комнат жилой площадью _____ кв.м. (в дальнейшем - Жилое помещение).

2. Покупатель в полном объеме оплатил стоимость Жилого помещения в соответствии в пунктом 3 Договора купли-продажи от « ____ » _____ № _____.

3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего акта Жилое помещение никому другому не продано, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

4. Жилое помещение передается в исправном и пригодном для проживания состоянии.

5. Покупатель претензии по состоянию передаваемого Жилого помещения не имеет.

6. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй — у Покупателя, третий — в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Подписи сторон

Продавец	Покупатель
_____	_____
М.П.	