**Муниципальное образование Кондинский район**

**Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

# АДМИНИСТРАЦИЯ КОНДИНСКОГО РАЙОНА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06 марта 2017 года № 281

пгт. Междуреченский

Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи (выкупа) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

(В наименовании и пункте 1 постановления слова «муниципального образования Кондинский район» исключены постановлением Администрации [от 10.07.2018 № 1344](/content/act/c0f6940f-e711-43c3-9d93-e62cf7a0c09b.doc))

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 10.07.2018 № 1344](/content/act/c0f6940f-e711-43c3-9d93-e62cf7a0c09b.doc))

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 19.06.2019 № 1214](/content/act/11355522-804a-4541-b7ed-0cf648a487e3.doc))

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 01.08.2022 № 1817](/content/act/03d537ce-17e7-489a-9aac-9fe6c9e9b11d.doc))

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 16.10.2023 № 1096](/content/act/b3373147-7c34-4434-a57d-396641f5ce1c.doc))

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 15.04.2024 № 394](/content/act/8bd71e6b-d941-45d2-9ada-d73bc91389f0.doc))

В соответствии с [Гражданским кодексом Российской Федерации](/content/act/387507c3-b80d-4c0d-9291-8cdc81673f2b.html), [Жилищным кодексом Российской Федерации](/content/act/370ba400-14c4-4cdb-8a8b-b11f2a1a2f55.html), Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Кондинского района, утвержденным решением Думы Кондинского района [от 28 января 2015 года № 524](/content/act/c335dd14-5b83-4bd7-8b20-bdbefffb8cbd.html) «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Кондинского района», Положением о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации Кондинского района, утвержденным решением Думы Кондинского района от 28 января 2015 года № 525 «Об утверждении Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации Кондинского района», в целях рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, дальнейшего развития рыночных отношений в жилищной сфере, привлечения денежных средств для обеспечения финансирования строительства жилья и объектов социального назначения, **администрация Кондинского района постановляет:**

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи (выкупа) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Кондинский район (приложение).

2. Признать утратившими силу:

постановление администрации Кондинского района [от 26 ноября 2014 года № 2499](/content/act/d389e21e-453b-4ffd-be60-ffe27153fd92.doc) «Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи (выкупа) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Кондинский район»;

пункт 2 постановления администрации Кондинского района [от 28 декабря 2015 года № 1789](/content/act/b6aa75b5-81f7-4433-b34f-d2c9ff57dbd2.doc) «О внесении изменений в отдельные постановления администрации Кондинского района».

3. Обнародовать настоящее постановление в соответствии с решением Думы Кондинского района [от 27 февраля 2017 года № 215](/content/act/07e81e68-d575-4b2d-a2bb-e802ae8c8446.html) «Об утверждении Порядка опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов и другой официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Кондинский район» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Кондинский район.

4. Постановление вступает в силу после его обнародования.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы района, курирующего вопросы комитета по управлению муниципальным имуществом.

Глава района А.В.Дубовик

**Приложение**

**к постановлению администрации района**

**от 06.03.2017 № 281**

**Положение о порядке и условиях продажи (выкупа) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования**

(В наименовании Положения слова «муниципального образования Кондинский район» исключены постановлением Администрации [от 10.07.2018 № 1344](/content/act/c0f6940f-e711-43c3-9d93-e62cf7a0c09b.doc))

#### Статья 1. Общие положения

1. Положение о порядке и условиях продажи (выкупа) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (далее - Положение) определяет порядок и условия возмездного отчуждения жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Кондинский район и муниципального образования городского поселения Междуреченский (далее - жилые помещения) по договорам купли-продажи физическим лицам.

(Пункт 1 статьи 1 изложен в новой редакции постановлением Администрации [от 10.07.2018 № 1344](/content/act/c0f6940f-e711-43c3-9d93-e62cf7a0c09b.doc))

2. В порядке, установленном настоящим Положением, могут быть выкуплены жилые помещения, предоставленные физическим лицам по действующим договорам коммерческого найма.

#### Статья 2. Условия продажи жилых помещений

1. Выкуп жилых помещений по договору купли-продажи осуществляется из объемов жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Кондинский район и муниципального образования городское поселение Междуреченский со сроком ввода в эксплуатацию не менее трех лет на момент подачи заявления о выкупе.

Запрещается продажа жилых помещений для целей, не связанных с проживанием, а также находящихся в домах, подлежащим сносу, капитальному ремонту с отселением жителей или реконструкции.

При заключении договора купли-продажи ранее заключенные договоры найма подлежат расторжению.

(Пункт 1 статьи 2 изложен в новой редакции постановлением Администрации [от 10.07.2018 № 1344](/content/act/c0f6940f-e711-43c3-9d93-e62cf7a0c09b.doc))

2. Право на приобретение жилых помещений в соответствии с настоящим Положением имеют следующие граждане:

2.1. проживающие в жилых помещениях, находящихся в их пользовании по договору найма жилого помещения коммерческого использования, не менее трех месяцев, не имеющие на территории Кондинского района жилых помещений в собственности, не являющиеся нанимателями и членом семьи нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма;

(Подпункт 2.1 пункта 2 статьи 2 изложен в новой редакции постановлением Администрации [от 19.06.2019 № 1214](/content/act/11355522-804a-4541-b7ed-0cf648a487e3.doc))

2.2. (Подпункт 2.2 пункта 2 статьи 2 признан утратившим силу постановлением Администрации [от 01.08.2022 № 1817](/content/act/03d537ce-17e7-489a-9aac-9fe6c9e9b11d.doc))

(Пункт 2 статьи 2 дополнен подпунктом 2.2 постановлением Администрации [от 16.10.2023 № 1096](/content/act/b3373147-7c34-4434-a57d-396641f5ce1c.doc))

2.2. проживающие в жилых помещениях, находящихся в их пользовании по договору найма служебного жилого помещения, не менее 3 лет, не имеющие на территории Кондинского района жилых помещений в собственности, не являющиеся нанимателями и членом семьи нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, и обратившиеся с заявлением об исключении занимаемого жилого помещения из муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Кондинский район или муниципального образования городское поселение Междуреченский с отнесением его к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования муниципального образования Кондинский район или муниципального образования городское поселение Междуреченский и выкупе занимаемого ими жилого помещения.

3. Продажа жилых помещений, находящихся в пользовании на условиях договора коммерческого найма, осуществляется с согласия совершеннолетних членов семьи, постоянно проживающих в данном жилом помещении.

4. Жилые помещения, предназначенные для продажи в соответствии с настоящим Положением, подлежат обязательной оценке в порядке, установленном законодательством.

5. Заявку на проведение оценки жилых помещений проводит комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Кондинского района (далее - Комитет), действующий в интересах собственников жилых помещений - муниципального образования Кондинский район и муниципального образования городское поселение Междуреченский.

(Пункт 5 статьи 2 изложен в новой редакции постановлением Администрации [от 10.07.2018 № 1344](/content/act/c0f6940f-e711-43c3-9d93-e62cf7a0c09b.doc))

6. Продажа гражданам жилых помещений осуществляется по договору купли-продажи путем:

6.1. Единовременной оплаты стоимости жилого помещения (на основании отчета об оценке отчуждаемого жилого помещения).

6.2. С первоначальным взносом в сумме не менее 10% от рыночной стоимости жилого помещения (на основании отчета об оценке отчуждаемого жилого помещения) и предоставлением рассрочки платежа на оставшуюся сумму на срок до 5 лет.

Единовременная оплата стоимости жилого помещения, первоначальный взнос за выкупаемое жилое помещение производится гражданином (гражданами) в течение 10 календарных дней со дня подписания договора купли-продажи жилого помещения.

При предоставлении рассрочки платежа оплата стоимости жилого помещения осуществляется гражданином (гражданами) ежемесячно с даты заключения договора купли-продажи жилого помещения равными частями в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью договора купли-продажи.

В случае предоставления рассрочки платежа с момента передачи жилого помещения гражданину (гражданам) до его полной оплаты жилое помещение признается находящимся в залоге у муниципального образования Кондинский район для обеспечения исполнения обязанности по оплате.

(Пункт 6 статьи 2 изложен в новой редакции постановлением Администрации [от 01.08.2022 № 1817](/content/act/03d537ce-17e7-489a-9aac-9fe6c9e9b11d.doc))

(Пункт 6 статьи 2 изложен в новой редакции постановлением Администрации [от 16.10.2023 № 1096](/content/act/b3373147-7c34-4434-a57d-396641f5ce1c.doc))

(Пункт 6 статьи 2 приложения к постановлению изложен в новой редакции постановлением Администрации [от 15.04.2024 № 394](/content/act/8bd71e6b-d941-45d2-9ada-d73bc91389f0.doc))

7. В соответствии с настоящим Положением, средства от продажи жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Кондинский район подлежат зачислению в местный бюджет.

#### Статья 3. Стороны по договору купли продажи

1. Сторонами по договору купли-продажи являются комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Кондинского района и гражданин, проживающий в жилом помещении по договору коммерческого найма.

2. По соглашению сторон при заключении договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в пользовании на условиях договора коммерческого найма, стороной по договору купли-продажи могут быть граждане (члены семьи), постоянно проживающие с нанимателем, жилое помещение может быть передано в общую совместную собственность или общую долевую собственность граждан.

(Пункт 2 статьи 3 изложен в новой редакции постановлением Администрации [от 01.08.2022 № 1817](/content/act/03d537ce-17e7-489a-9aac-9fe6c9e9b11d.doc))

#### Статья 4. Порядок обращения граждан

1. С целью приобретения в собственность жилого помещения граждане, указанные в пункте 2 статьи 2 настоящего Положения, обращаются в Комитет с заявлением о намерении приобрести занимаемое ими жилое помещение по договору купли-продажи не позднее, чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1.1. копия документа, удостоверяющего личность;

1.2. справка представительства ОАО «Ипотечное агентство Югры» об отсутствии факта улучшения жилищных условий на заявителя, с указанием всех членов семьи;

1.3. справки об отсутствии задолженности по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи);

1.4. письменное согласие совершеннолетних членов семьи, постоянно проживающих с нанимателем, на участие в сделке по договору купли-продажи либо письменный отказ от участия в сделке всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно с нанимателем (в случае нежелания членов семьи, постоянно проживающих с нанимателем, приобрести жилое помещение в общую собственность), для несовершеннолетних - согласие органов опеки и попечительства.

2. Комитет, в целях рассмотрения заявлений граждан, желающих приобрести жилое помещение, самостоятельно запрашивает в органах государственной власти Российской Федерации или учреждениях Российской Федерации, осуществляющих деятельность в Кондинском районе, органах местного самоуправления района и учреждений района следующие документы:

2.1. выписку из Единого государственного реестра недвижимости о наличии (отсутствии) в собственности гражданина, членов его семьи жилья, а также о совершенных гражданином, членами его семьи сделках с жилыми помещениями за последние пять лет на территории Кондинского района;

2.2. документ о наличии (отсутствии) у гражданина, членов семьи договоров социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Кондинского района (за исключением найма у частных лиц).

3. Заявления подлежат регистрации в Комитете в день их поступления и рассматриваются в тридцатидневный срок.

4. По результатам рассмотрения заявлений граждан, указанных в пункте 2 статьи 2 настоящего Положения, по представлению Комитета, администрация Кондинского района принимает одно из следующих решений:

4.1. о разрешении выкупа жилого помещения;

4.2. об отказе в выкупе жилого помещения.

5. Решение об отказе в выкупе жилого помещения принимается администрацией Кондинского района в случаях, если гражданин:

5.1. не представил документы, предусмотренные [пунктом 1 статьи 4](#sub_1017) настоящего Положения;

5.2. не соответствует условиям, указанным в пункте 2 статьи 2 настоящего Положения;

5.3. представил документы, содержащие сведения, не соответствующие действительности.

6. Решение об отказе в выкупе жилого помещения направляется заявителю в десятидневный срок с даты принятия решения на почтовый, электронный адрес, указанный в заявлении, либо выдается лично заявителю в форме простого уведомления.

7. Решение о продаже жилого помещения в собственность физического лица утверждается постановлением администрации Кондинского района.

8. Договор купли-продажи жилого помещения считается заключенным с момента регистрации перехода права собственности на жилое помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Кондинского района в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 5. Порядок определения стоимости жилого помещения

Стоимость жилого помещения определяется на основании предоставленного профессиональным оценщиком отчета об оценке отчуждаемого имущества, подготовленного во исполнение договора, заключённого Комитетом в соответствии с действующим законодательством.

#### Статья 6. Порядок обжалования действий (бездействий) должностных лиц и решений, осуществляемых (принимаемых) администрацией Кондинского района при рассмотрении вопроса о продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

1. Граждане имеют право на обжалование действий (бездействий) должностных лиц и решений осуществляемых (принимаемых) администрацией Кондинского района, рассматривающей вопрос о продажи (выкупе) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования в досудебном и судебном порядке.

2. Предметом досудебного обжалования являются действия (бездействия) должностных лиц и решения осуществляемые (принимаемые) администрацией Кондинского района, повлекшие за собой нарушение прав, свобод и законных интересов граждан.

3. Основанием для начала процедуры досудебного обжалования является поступление письменного обращения (предложения, заявления или жалобы).

В письменном обращении в обязательном порядке указываются:

наименование органа местного самоуправления, в которое направляется письменное обращение, либо фамилия, имя, отчество соответствующего должностного лица, либо должность соответствующего лица;

фамилия, имя, отчество заявителя;

почтовый адрес, по которому направляется ответ;

предмет обращения (предложения, заявления или жалобы);

личная подпись заявителя;

дата.

3.1. Поступившее письменное обращение рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации. Срок рассмотрения данного обращения может быть продлен главой Кондинского района, но не более чем на 30 дней, о чем заявителю направляется письменное уведомление.

3.2. Если в результате рассмотрения обращение признано обоснованным, то принимается решение о применении мер дисциплинарного наказания к сотруднику, допустившему нарушения, которые повлекли за собой обращение заявителя. Заявителю направляется ответ о принятом решении и действиях, осуществленных в соответствии с принятым решением, в течение 5 дней со дня принятия решения, но не позднее 30 дней со дня регистрации обращения.

3.3. Если в ходе рассмотрения обращение признано необоснованным, то заявителю направляется уведомление о результате рассмотрения обращения с указанием причин признания его необоснованным в течение 5 дней со дня принятия решения, но не позднее 30 дней со дня регистрации обращения.

3.4. В случае если в обращении не указана фамилия заявителя, направившего обращение, и почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, ответ на обращение не дается.

3.5. Если в обращении содержатся нецензурные, либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностного лица, а также членов его семьи, глава Кондинского района вправе оставить обращение без ответа по существу поставленных в ней вопросов и сообщить заявителю, направившему обращение, о недопустимости злоупотребления правом.

3.6. В случае, если текст письменного обращения не поддается прочтению, ответ на обращение не дается, о чем сообщается заявителю, направившему обращение, если его фамилия и почтовый адрес поддаются прочтению.

3.7. Обращения заявителей, содержащие обжалование решений, действий (бездействия) конкретных должностных лиц, не могут направляться этим должностным лицам для рассмотрения и (или) ответа. Дубликатные обращения (второй и последующие экземпляры одного обращения, направленные заявителями в различные органы государственной власти, или обращения, повторяющие текст предыдущего обращения, на которое дан ответ) не рассматриваются. В случае поступления дубликатных обращений заявителю направляется уведомление о ранее данных ответах или копии этих ответов.

3.8. Обращения заявителей считаются разрешенными, если рассмотрены все поставленные в них вопросы, приняты необходимые меры и даны письменные ответы (в пределах компетенции) по существу всех поставленных в обращениях вопросов.

3.9. Каждый гражданин имеет право получить, а органы местного самоуправления и их должностные лица обязаны ему предоставить возможность ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими его права и свободы, если нет установленных федеральным законом ограничений на информацию, содержащуюся в этих документах и материалах.

4. Обжалование действий (бездействий) должностных лиц и решений, осуществляемых (принимаемых) администрацией Кондинского района при рассмотрении вопроса о продажи (выкупе) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования в судебном порядке осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.