**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МОРТКА**

Кондинского района

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« » 2022 г. № \_

Об утверждении Положения о

порядке и условиях продажи (выкупа)

жилых помещений жилищного фонда

коммерческого использования

В соответствии с [Гражданским кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации, [Положением](http://internet.garant.ru/document/redirect/30732580/1000) о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского поселения Мортка, утвержденным [решением](http://internet.garant.ru/document/redirect/30732580/0) Совета депутатов городского поселения Мортка от 25 февраля 2021 года № 167 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского поселения Мортка», руководствуясь Уставом городского поселения Мортка, 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 городского поселения Мортка постановляет:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи (выкупа) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования ([приложение](#sub_1000)).

2. Обнародовать настоящее постановление в соответствии с решением Совета депутатов городского поселения Мортка от 31 марта 2009 года №48 «Об обнародовании нормативно-правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования городское поселение Мортка».

3. Постановление вступает в силу после его обнародования.

4. Контроль за выполнением постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя главы городского поселения Мортка.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава городского поселения Мортка | А.А.Тагильцев |

Приложение

к постановлению администрации

городского поселения Мортка

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Положение**

**о порядке и условиях продажи (выкупа) жилых помещений**

**жилищного фонда коммерческого использования**

Раздел I. 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 городского поселения Мортка (далее - жилые помещения) по договорам купли-продажи физическим лицам.

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

Раздел II. Условия продажи жилых помещений

1. Выкуп жилых помещений по договору купли-продажи осуществляется из объемов жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Мортка 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.

2. Право на приобретение жилых помещений в соответствии с настоящим Положением имеют граждане, 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;

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 администрация городского поселения Мортка (далее - Администрация), действующая в интересах собственников жилых помещений - муниципального образования городское поселение Мортка.

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 50% от рыночной стоимости жилого помещения (на основании отчета об оценке отчуждаемого жилого помещения) и предоставлением рассрочки платежа на оставшуюся сумму на срок до 3 лет.

В случае единовременной оплаты стоимости жилого помещения внесение денежных средств 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 рассрочки платежа с момента передачи жилого помещения гражданину (гражданам) до его полной оплаты жилое помещение признается находящимся в залоге у муниципального образования городское поселение Мортка для обеспечения исполнения обязанности по оплате.

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

Раздел III.Стороны по договору купли продажи

1. Сторонами по договору купли-продажи являются администрация городского поселения Мортка 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.

Раздел IV. Порядок обращения граждан

1. С целью приобретения в собственность жилого помещения граждане, указанные в пункте 2 раздела 2 настоящего Положения, обращаются в Администрацию 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. Администрация, 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 Администрации в день их поступления и рассматриваются в тридцатидневный срок.

4. По результатам рассмотрения заявлений граждан, указанных в [пункте 2 раздела 2](#sub_22) настоящего Положения, администрация городского поселения Мортка 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 городского поселения Мортка в случаях, если гражданин:

5.1. не представил документы, предусмотренные [пунктом 1 раздела 4](#sub_41) настоящего Положения;

5.2. не соответствует условиям, указанным в [пункте 2 раздела 2](#sub_22) 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 городского поселения Мортка.

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.

Раздел V. Порядок определения стоимости жилого помещения

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

Раздел VI. Порядок обжалования действий (бездействий)

должностных лиц и решений, осуществляемых (принимаемых) администрацией городского поселения Мортка при рассмотрении вопроса продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

1. Граждане имеют право на обжалование действий (бездействий) должностных лиц и решений осуществляемых (принимаемых) администрацией городского поселения Мортка, 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 городского поселения Мортка, 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 городского поселения Мортка, 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 городского поселения Мортка 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 городского поселения Мортка при рассмотрении вопроса о продажи (выкупе) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования в судебном порядке осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.