**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ДОЛЖАНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г №\_\_\_\_\_

Об утверждении Положения

о порядке продаже жилых помещений, Принято на \_\_ заседании

 жилых домов находящихся в Должанского районного Совета

 собственности Должанского района народных депутатов пятого созыва

 Орловской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Должанский районный Совет народных депутатов РЕШИЛ:

 1. Утвердить Положение о порядке продажи жилых помещений, жилых домов находящихся в собственности Должанского района Орловской области, согласно приложению

2. Настоящее решение обнародовать в установленном порядке и разместить на официальном сайте Должанского района.

Глава района В.М. Марахин

 Приложение к решению Должанского районного

 Совета народных депутатов

 от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018года №

**Положение
о порядке продажи жилых помещений, жилых домов находящихся в собственности Должанского района Орловской области**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке продажи жилых помещений находящихся в собственности Должанского района (далее - Положение) разработано в соответствии [Гражданским кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [Жилищным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), [Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901876063), [Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901713615) и определяет порядок и условия продажи жилых помещений, жилых домов находящихся в собственности Должанского района Орловской области

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат следующие жилые помещения (доли жилых помещений), жилые дома находящиеся в собственности Должанского района Орловской области

1.2.1. Доли жилых помещений (квартир, комнат, индивидуальных жилых домов, жилых домов).

1.2.2. Жилые помещения, предоставление которых по договорам социального найма не отвечает положениям [части 2 статьи 58 Жилищного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946).

1.3. Продаже подлежат свободные от прав третьих лиц жилые помещения, доли жилых помещений, жилые дома на которые зарегистрировано в установленном порядке право муниципальной собственности Должанского района Орловской области

1.4. Предметом продажи не могут являться жилые помещения, доли жилых помещений:
расположенные в домах, подлежащих сносу;
признанные в установленном порядке непригодными для проживания;
отнесенные к специализированному жилищному фонду в соответствии с законодательством; отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

**2. Порядок и условия продажи долей жилых помещений
находящихся в собственности Должанского района Орловской области**

2.1. Продаже подлежат доли в праве общей собственности на жилое помещение (квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома) (далее - доли жилого помещения), если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности.

2.2. Продажа долей жилого помещения осуществляется участникам долевой собственности.

2.3. Продажа доли жилого помещения осуществляется по рыночной стоимости, определенной в установленном порядке независимым оценщиком.

2.4. Администрация Должанского района Орловской области направляет одновременно всем участникам долевой собственности письменное предложение о приобретении отчуждаемой доли жилого помещения по рыночной стоимости.

2.5. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения (далее - Покупатель), в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления, подает соответствующее заявление в администрацию Должанского района Орловской области и прилагает следующие документы:

2.5.1. Свидетельство о праве собственности на долю жилого помещения (для граждан, у которых право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН)

2.5.2. Выписку из ЕГРН о регистрации права собственности на долю жилого помещения или сообщение об отказе в предоставлении сведений из ЕГРП.

2.5.3. Выписку из Похозяйственной книги о регистрации права собственности на долю жилого помещения (для граждан, у которых право собственности не зарегистрировано в ЕГРН *)*

2.5.4. Выписку из реестровой книги, выданную органом, осуществляющим технический учет объектов недвижимости, о регистрации правоустанавливающих документов на долю жилого помещения (для граждан, у которых право собственности не зарегистрировано в ЕГРН и Похозяйственной книге).

2.6. Документ, предусмотренный подпунктом 2.5.1 Положения, представляется в копии с одновременным представлением оригинала. После проверки соответствия копии оригиналу она заверяется лицом, принимающим документы, после чего оригинал возвращается заявителю.
Остальные документы представляются в подлинниках.

2.7. При наличии нескольких претендентов продажа осуществляется сособственнику, подавшему заявление и документы на покупку доли жилого помещения первым.

2.8. При продаже доли жилого помещения в индивидуальном жилом доме продажа земельного участка, приходящего на отчуждаемую долю жилого помещения, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.9. Решение о продаже или об отказе в продаже доли жилого помещения принимается администрацией Должанского района Орловской области по результатам рассмотрения заявления Покупателя и документов, предусмотренных пунктом 2.5 Положения, в течение 30 календарных дней со дня их получения.

2.10. Отказ в продаже доли жилого помещения допускается в случаях, если:
не представлены документы, предусмотренные пунктом 2.5 Положения;
в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения.

2.11. Отказ в продаже доли жилого помещения может быть обжалован в судебном порядке.

2.12. Решение о продаже доли жилого помещения оформляется правовым актом администрации Должанского района орловской области.

2.13. Договор купли-продажи доли жилого помещения заключается в течение 10 рабочих дней со дня издания правового акта администрации Должанского района Орловской области
Договор купли-продажи доли жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента его регистрации.

2.14. Оплата стоимости доли жилого помещения производится Покупателем в течение 10 календарных дней с момента подписания сторонами договора купли-продажи доли жилого помещения.
Средства от продажи доли жилого помещения в полном объеме поступают в бюджет Должанского района

2.15. В случае если Покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и (или) оплатить долю жилого помещения, администрация Должанского района Орловской области отказывается от исполнения договора, о чем уведомляет Покупателя.
Возврат уплаченных Покупателем денежных средств производится в срок, предусмотренный договором купли-продажи, но не более 10 банковских дней со дня направления Покупателю соответствующего уведомления. Денежные средства перечисляются на счет, указанный Покупателем.

2.16. Покупателям, признанным в установленном порядке малоимущими в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по их заявлениям предоставляется рассрочка оплаты стоимости доли жилого помещения на срок не более 10 лет.
О предоставленной рассрочки оплаты стоимости доли жилого помещения указывается в правовом акте администрации Должанского района Орловской области о продаже доли жилого помещения.

**3. Порядок и условия продажи на аукционе жилых помещений, жилых домов
находящихся в собственности Должанского района Орловской области**

**3.1. Общие положения**

3.1.1. Продажа жилых помещений, жилых домов находящихся в собственности Должанского района осуществляется посредством проведения открытого аукциона (далее - аукцион).

3.1.2. Продавцом жилых помещений на аукционе выступает администрация Должанского района (далее - Продавец) в соответствии с законодательством в порядке, определенном настоящим Положением.

3.1.3. Перечень жилых помещений, жилых домов подлежащих продаже на аукционе, утверждается решением Должанского районного Совета народных депутатов

3.1.4. Решение о продаже жилого помещения, жилого дома находящегося в собственности Должанского района (далее - жилое помещение), включенного в перечень жилых помещений подлежащих продаже на аукционе, оформляется правовым актом администрации Должанского района.

3.1.5. Для проведения аукциона администрацией Должанского района создается аукционная комиссия по продаже жилых помещений находящихся в собственности района. (далее - Комиссия).
В состав Комиссии входят: председатель Комиссии, заместитель председателя Комиссии, члены Комиссии, секретарь Комиссии. Количественный состав членов Комиссии должен быть не менее пяти человек. Состав и Положение о Комиссии утверждаются правовым актом администрации Должанского района

3.1.6. Комиссия обладает следующими полномочиями:
рассматривает заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы и принимает решения о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе; определяет победителя аукциона;
признает аукцион несостоявшимся либо аннулирует результаты аукциона по основаниям, установленным настоящим Положением.
Решения Комиссии оформляются протоколами, которые подписываются всеми членами Комиссии, присутствующими на заседании.

**3.2. Подготовка к проведению аукциона**

3.2.1. Для подготовки проведения аукциона Продавец:
устанавливает начальную цену продажи жилого помещения, жилого дома соответствующей рыночной стоимости данного жилого помещения, жилого дома на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
обеспечивает подготовку технической документации для проведения аукциона; определяет дату, время и место проведения аукциона; формирует лоты; публикует информационное сообщение о проведении аукциона по продаже жилых помещений (далее - информационное сообщение); определяет срок и условия внесения задатка претендентами на участие в аукционе и заключает соглашения о задатках; определяет форму заявки на участие в аукционе, порядок приема, место, даты начала и окончания приема заявок.

3.2.2. Продавец за 30 дней до даты проведения аукциона размещает информационное сообщение на официальном сайте Должанского района Орловской области [www.admindolgan.ru](http://www.admindolgan.57ru.ru/). и в официальном печатном средстве массовой информации для опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, в котором указываются:
форма заявки на участие в аукционе; перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе;  порядок приема, адрес места приема, дату и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе и прилагаемых к ним документов; дата, время, место и порядок проведения аукциона; предмет аукциона, включая сведения о месте нахождения жилого помещения, общей и жилой площади жилого помещения, количестве жилых комнат, этаже размещения жилого помещения (в том числе этажность жилого дома), а также иные сведения, характеризующие жилое помещение; начальная цена продажи жилого помещения и "шаг аукциона"; размер, срок и порядок внесения задатка; порядок определения победителя аукциона; порядок и сроки осмотра жилого помещения;
срок заключения договора купли-продажи жилого помещения; порядок и сроки оплаты цены жилого помещения.

3.2.3. "Шаг аукциона" не может превышать 5 процентов от начальной цены продажи жилого помещения.

**3.3. Условия участия в аукционе**

3.3.1. Участниками аукциона могут быть физические, юридические лица, а также индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (далее - претенденты).

3.3.2. Для участия в аукционе претенденты в установленный срок подают по адресу, указанному в извещении, заявку на участие в аукционе по установленной форме, а также документы, указанные в подпункте 3.3.3 настоящего Положения.

3.3.3. К заявке на участие в аукционе прилагаются следующие документы:

3.3.3.1. Для физических лиц - в копиях с одновременным предъявлением подлинника либо в виде нотариально заверенной копии:
паспорт или иной документ, удостоверяющий личность; свидетельство о регистрации брака, свидетельство о расторжении брака (при наличии таковых фактов); нотариально удостоверенное согласие супруга на покупку жилого помещения посредством участия в аукционе (для лиц, состоящих в браке); доверенность и иные документы, подтверждающие полномочия представителя (при наличии такового); платежный документ (с отметкой банка плательщика об исполнении в случае перечисления денежных средств платежным поручением), подтверждающий внесение задатка в установленном размере.

3.3.3.2. Для юридических лиц:
учредительные документы (в копии с одновременным предъявлением подлинника или копии, заверенной государственным органом, осуществляющим ведение Единого государственного реестра юридических лиц, или нотариально заверенной копии);
свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (в копии с одновременным предъявлением подлинника или копии, заверенной налоговым органом или нотариально заверенной копии); выписка из единого государственного реестра юридических лиц, выданная в течение двух месяцев до дня подачи заявки на участие в аукционе (оригинал или в копии с одновременным предъявлением подлинника или нотариально заверенной копии); документы об избрании (назначении) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа юридического лица (в копии с одновременным предъявлением подлинника или копии, заверенной руководителем юридического лица или нотариально заверенной копии); выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента); документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица (при наличии такового) (оригинал или нотариально заверенная копия); платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении, подтверждающий внесение задатка в установленном размере.

3.3.3.3. Для индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица:
паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная в течение двух месяцев до даты подачи заявки на участие в аукционе (оригинал или в копии с одновременным предъявлением подлинника или нотариально заверенной копии);  доверенность и иные документы, подтверждающие полномочия представителя (при наличии такового); платежный документ (с отметкой банка плательщика об исполнении в случае перечисления денежных средств платежным поручением), подтверждающий внесение задатка в установленном размере; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (в копии с одновременным предъявлением подлинника или копии, заверенной налоговым органом или нотариально заверенной копии); копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя.

3.3.4. Претендент вносит задаток в размере 20% от начальной цены продажи жилого помещения на объявленный в информационном сообщении счет Продавца на основании заключенного с Продавцом соглашения о задатке. Соглашение о задатке заключается в порядке, предусмотренном [статьей 380 Гражданского кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690).

3.3.5. Прием заявок на участие в аукционе (далее - заявка) осуществляется Продавцом, начиная с даты, объявленной в информационном сообщении о проведении аукциона.
Заявка с описью прилагаемых документов оформляется в двух экземплярах, один из которых возвращается лицу, подавшему заявку, с отметкой о дате получения заявки.
Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется Продавцом в день их подачи в журнале приема заявок с присвоением номера и указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре заявки Продавцом делается отметка о принятии заявки с указанием ее номера, даты и времени принятия Продавцом.
Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении аукциона, вместе с описью, на которой делается отметка об отказе в принятии документов, возвращается претендентам или их уполномоченным представителям под расписку.

3.3.6. Продавец проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, опубликованному в информационном сообщении о проведении аукциона.

3.3.7. Претендент имеет право отозвать заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом Продавца в письменной форме. Продавец обязан возвратить внесенный задаток на указанный в заявке счет претендента в течение 3 банковских дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

3.3.8. Продавец принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, в том числе предложений о цене имущества, поданных претендентами при подаче заявок, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержании представленных ими документов до момента их рассмотрения.

3.3.9. Продавец вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 7 дней до наступления даты его проведения, о чем устно информирует претендентов с одновременным уведомлением их в письменной форме не позднее 3 рабочих дней со дня принятия данного решения.
В течение 5 банковских дней со дня принятия решения об отказе от проведения аукциона Продавец возвращает внесенные задатки на счета претендентов, указанные в заявках.
Продавец обеспечивает размещение информации об отказе от проведения аукциона на официальном сайте Должанского района [www.admindolgan.ru](http://www.admindolgan.57ru.ru/). и опубликование указанной информации в газете "Знамя труда» в течение 20 дней после принятия решения об отказе от проведения аукциона.
Последствия отказа от проведения аукциона определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

3.3.10. Заявки и документы, представленные в соответствии с подпунктом 3.3.3 настоящего Положения, рассматриваются Комиссией. По результатам рассмотрения Комиссия принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе и оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. В протоколе приводится перечень всех принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов; перечень отозванных заявок; имена (наименования) претендентов, признанных участниками аукциона; имена (наименования) претендентов, которым отказано в допуске к участию в аукционе с указанием оснований такого отказа.
Протокол рассмотрения заявок подлежит размещению Продавцом на официальном сайте Должанского района Орловской области [www.admindolgan.ru](http://www.admindolgan.57ru.ru/). в течение 3 рабочих дней со дня его подписания.

3.3.11. Комиссия отказывает претенденту в участии в аукционе в следующих случаях:
представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации, настоящему Положению; заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий. Перечень оснований отказа претенденту в участии в аукционе является исчерпывающим.

3.3.12. Претенденты, признанные участниками аукциона, а также претенденты, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются об этом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо путем направления такого уведомления по почте (заказным письмом) не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона.

3.3.13. Лицо приобретает статус участника аукциона со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе. Претенденту, не допущенному к участию в аукционе, возвращается сумма задатка в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

3.3.14. Со дня размещения (опубликования) информационного сообщения до даты проведения аукциона Продавец предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность осмотра жилого помещения, выставленного на аукцион.

**3.4. Порядок проведения аукциона и оформление его результатов**

3.4.1. Порядок проведения и оформления результатов аукциона осуществляется в соответствии с Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным [постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585](http://docs.cntd.ru/document/901824959).

3.4.2. Лицо, приобретшее статус участника аукциона, вправе участвовать в аукционе самостоятельно или через своих представителей.

3.4.3. Критерием определения победителя аукциона является наиболее высокая цена жилого помещения, предложенная участником аукциона.

3.4.4. Результаты аукциона оформляются в день его проведения протоколом о результатах аукциона по продаже жилых помещений, в котором указывается победитель аукциона и предложенная им (его представителем) цена продажи жилого помещения.
Результаты аукциона оформляются протоколом Комиссии, который подписывается всеми членами Комиссии, присутствующими на заседании, и победителем аукциона.
Протокол о результатах аукциона по продаже жилых помещений является документом, удостоверяющим право победителя аукциона на заключение договора купли-продажи жилого помещения, и оформляется в двух экземплярах, один из которых остается у Продавца, другой выдается победителю аукциона.

3.4.5. Информация о результатах аукциона подлежит размещению на официальном сайте Должанского района Орловской области [www.admindolgan.ru](http://www.admindolgan.57ru.ru/). в течение 10 дней с даты подписания протокола о результатах аукциона.

3.4.6. Аукцион признается несостоявшимся в случаях если:
не подано ни одной заявки на участие в аукционе либо подана только одна заявка; к участию в аукционе допущен только один участник или никто не допущен; на аукцион не явился ни один из участников аукциона (их представителей) или явился только один участник (его представитель); после троекратного объявления начальной цены продажи ни один из участников не заявил о повышении цены.

3.4.7. В случае признания аукциона несостоявшимся ввиду подачи единственной заявки, Продавец объявляет о продаже жилого помещения путем оплаты полной стоимости жилого помещения в течение 10 календарных дней лицу, подавшему единственную заявку.

3.4.8. При уклонении или отказе победителя аукциона от подписания протокола о результатах аукциона или от заключения в установленный срок договора купли-продажи результаты аукциона аннулируются, после чего Продавец предлагает заключить договор купли-продажи с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене жилого помещения.

3.4.9. Повторный аукцион объявляется в установленном порядке в случае отсутствия заявок; отказа лица, подавшего единственную заявку, а также участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене жилого помещения, от заключения договора купли-продажи. О проведении повторного аукциона издается соответствующий правовой акт администрации Должанского района Орловской области. При этом могут быть изменены условия проведения аукциона и начальная цена жилого помещения после проведения повторной оценки.

3.4.10. Споры о признании результатов аукциона недействительными рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Признание результатов аукциона недействительными влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем аукциона.

**3.5. Порядок заключения договора купли-продажи жилого помещения, жилого дома Расчеты с участниками аукциона. Исключение жилых помещений, жилых домов из реестра муниципального имущества**

3.5.1. Продавец подписывает с победителем аукциона договор купли-продажи жилого помещения, жилого дома не ранее чем через 10 дней и не позднее чем через 20 дней со дня размещения на официальном сайте Должанского района [www.admindolgan.ru](http://www.admindolgan.57ru.ru/). протокола о результатах аукциона.
Договор купли-продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.5.2. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи жилого помещения, а также неоплаты в срок, установленный договором купли-продажи, цены жилого помещения, результаты аукциона по продаже жилого помещения аннулируются решением Комиссии, при этом задаток победителю не возвращается.

3.5.3. Сроки оплаты жилого помещения определяются договором купли-продажи. Сумма задатка, внесенного победителем аукциона, засчитывается в счет оплаты предмета аукциона.

3.5.4. Средства от продажи жилых помещений зачисляются в бюджет города Нижнего Новгорода.

3.5.5. Сумма задатка участникам, не выигравшим аукцион, возвращаются Продавцом в течение пяти дней с момента подписания протокола о результатах аукциона по продаже жилых помещений.

3.5.6. Все споры, возникающие при заключении или исполнении договоров купли-продажи, решаются в судебном порядке.

3.5.7. После государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и перехода права собственности, жилое помещение исключается из реестра муниципального имущества.