



**МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ
Г.ТАГАНРОГ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА ТАГАНРОГА

РЕШЕНИЕ

27.09.2007

№ 531

Об утверждении «Порядка продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога»

В целях определения общего порядка продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда и в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить «Порядок продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога» (приложение).
2. Признать утратившими силу:
 - 2.1. Решение Городской Думы от 27.07.2000 № 825 «Об утверждении Положения о продаже в собственность, продаже права аренды физическим и юридическим лицам квартир, домов, комнат в муниципальном жилищном фонде».
 - 2.2. Решение Городской Думы от 25.07.2001 №135 «О внесении изменений в приложение 2 к решению городской Думы от 27.07.2000 № 825 «Об утверждении Положения о продаже в собственность, продаже права аренды физическим и юридическим лицам квартир, домов, комнат в муниципальном жилищном фонде».
3. Администрации города Таганрога (Федянин Н.Д.) обеспечить официальное опубликование настоящего Решения.
4. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
5. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на заместителя Главы Администрации Лакаева Ю.В.

Мэр Города Таганрога

Н.Федянин

**Председатель Городской Думы
города Таганрога**

Ю.Стефанов

Рассылка:
Администрация города
Отдел по жилищной политике и ипотечному кредитованию
КУИ

**ПОРЯДОК
продажи жилых помещений муниципального
жилищного фонда города Таганрога**

Глава 1. Общие положения

Статья 1.

Настоящий Порядок продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога определяет условия и порядок продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога (далее по тексту - **Порядок**).

Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 189, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ, Уставом муниципального образования «Город Таганрог» и иными муниципальными правовыми актами.

Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога (далее по тексту Порядка - **жилые помещения**) осуществляется на основании постановления Мэра города Таганрога.

Комитет по управлению имуществом г. Таганрога выступает продавцом жилых помещений и заключает договор купли-продажи (далее по тексту Порядка - **Продавец**).

Настоящий Порядок не распространяется на жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда города Таганрога.

Статья 2.

Право на приобретение жилых помещений, в соответствии с настоящим Порядком и действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации имеют граждане РФ, юридические лица, физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность (далее по тексту Порядка - **Покупатели**).

Иностранцы граждане вправе участвовать в приобретении жилых помещений в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с настоящим Порядком и действующим законодательством право продажи жилых помещений распространяется:

1) на неприватизированные, освободившиеся жилые помещения в коммунальной квартире, в случае отсутствия в данной коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1, 2 ст. 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) на неприватизированные, освободившиеся части жилого помещения в жилом доме или квартире;

3) на доли в праве собственности на жилое помещение.

Продажа участникам долевой собственности доли в праве собственности на жилое помещение осуществляется с учетом ст. 252 ГК РФ, если выдел в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности.

В случае отказа Покупателя от приобретения жилого помещения, либо неисполнения условий договора купли-продажи:

-жилые помещения в коммунальной квартире, в соответствии с ч.4 ст. 59 ЖК РФ, могут быть предоставлены для вселения граждан на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ;

-жилые помещения в жилом доме (части жилого дома), квартире (части квартиры) могут быть приобретены по договору купли-продажи иными Покупателями, в соответствии с настоящим Порядком, действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Глава 2. Порядок принятия решения о продаже жилого помещения и заключения договора купли - продажи

Статья 3.

Рассмотрение вопроса о продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога осуществляется Администрацией города Таганрога на основании заявления Покупателя по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

К заявлению прилагаются следующие документы (далее по тексту Порядка - **пакет документов**):

- 1)заявление о приобретении в собственность жилого помещения;
- 2)согласие в письменной форме совместно проживающих совершеннолетних членов семьи Покупателя о приобретении в собственность жилого помещения;
- 3)заявление о согласии совладельцев (нанимателей) на отчуждение жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение) в случае наличия нескольких претендентов на приобретение жилого помещения;
- 4)согласие супруга (супруги) Покупателя на приобретение в собственность жилого помещения, оформленного в установленном действующим законодательством РФ порядке;
- 5)справка органов по учету объектов недвижимости о характеристике жилого помещения и сведения об участниках долевой собственности;
- 6)документы, подтверждающие право собственности Покупателя на долю в жилом помещении;
- 7)справка о регистрации по месту жительства;
- 8)выписка из ЕГРП Таганрогского отдела Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области;
- 9)охранное обязательство при продаже жилых помещений, расположенных в домах-памятниках истории и культуры.

Вышеуказанный, в соответствии с настоящей статьей Порядка пакет документов предоставляется Покупателем в Отдел по жилищной политике и ипотечному кредитованию Администрации города Таганрога (далее по тексту Положения - жилищный отдел) и рассматривается в течение 30 календарных дней.

Основаниями для отказа в рассмотрении пакета документов и продаже жилых помещений Покупателю является:

- наличие в коммунальной квартире граждан, указанных в ч. 1, 2 ст. 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- неполное предоставление документов, указанных в настоящей статье;
- несоответствие представленных документов требованиям настоящего Порядка;
- выявление в представленных документах сведений несоответствующих действительности;
- предоставление документов в ненадлежащий орган.

Сообщение об отказе в рассмотрении пакета документов и продаже жилых помещений Покупателю должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные настоящей статьей Порядка. Сообщение об отказе в рассмотрении пакета документов и продаже жилых помещений направляется Покупателю в срок не позднее 10 рабочих дней с момента его составления. Покупатель вправе устранить нарушения в течение 30 календарных дней и предоставить полный пакет документов.

В случае соответствия представленного Покупателем пакета документов требованиям настоящего Порядка и действующего жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации жилищным отделом оформляется постановление Мэра города Таганрога о продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога.

Информация о принятом решении направляется Покупателю в срок не позднее 10 календарных дней с момента принятия такого решения.

В целях заключения договора купли-продажи пакет документов, рассмотренный жилищным отделом и постановление Мэра города Таганрога о продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда города направляется Продавцу в течение 10 календарных дней с момента принятия такого решения.

Статья 4.

Продавец, в течение 3 рабочих дней с момента получения указанных выше документов, направляет письмо в адрес аккредитованной организации, осуществляющей деятельность по оценке объектов недвижимости, с целью проведения работ по определению рыночной стоимости жилого помещения.

Рыночная стоимость, указанная в отчете об определении рыночной стоимости жилого помещения, утверждается Продавцом в течение 3 календарных дней соответствующим приказом после получения вышеуказанного отчета.

Утвержденная стоимость жилого помещения включается в проект договора купли-продажи (согласно форме договора в приложении 2 к настоящему Порядку продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога), который подписывается Продавцом и в течение 7 календарных дней направляется Покупателю для согласования. Покупатель, в недельный срок с момента получения данного проекта договора купли-продажи, подписывает и направляет его Продавцу.

После подписания Покупателем договора купли-продажи жилого помещения в срок не более 14 календарных дней одновременно производится оплата стоимости жилого помещения либо установленная договором купли-продажи жилого помещения оплата с рассрочкой платежа. В течение 3 рабочих дней с момента произведенной оплаты Покупатель предоставляет Продавцу копию платежного документа.

Статья 5.

В соответствии с настоящим Порядком Покупателю может быть предоставлена рассрочка платежа по оплате стоимости жилого помещения, срок которой подлежит согласованию с Продавцом. Условия предоставления рассрочки платежа по оплате стоимости жилого помещения устанавливаются настоящим Порядком и заключенным договором купли-продажи.

Рассрочка платежа предоставляется Покупателю в соответствии с заявлением (согласно форме заявления в приложении 3 к настоящему Порядку продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда города Таганрога), направленным на имя председателя Комитета по управлению имуществом г. Таганрога. Срок рассрочки платежа не может превышать более 1 календарного года. Рассрочка платежа по оплате стоимости жилого помещения предоставляется Покупателю в случае, если стоимость жилого помещения превышает пятьсот тысяч рублей. На сумму денежных средств, по уплате которых предоставляется рассрочка, производится начисление процентов, исходя из ставки равной одной третьей ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на дату заключения договора. Проценты за пользование рассрочкой начисляются с даты ее предоставления. Погашение процентов осуществляются одновременно с погашением суммы основного долга. Покупатель вправе произвести предварительную оплату выкупной стоимости жилого помещения.

В случае нарушения сроков оплаты, установленных настоящим Порядком, Покупатель уплачивает в бюджет города Таганрога пеню, предусмотренную условиями договора купли-продажи.

Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий по договору купли-продажи жилого помещения в случае неоплаты либо частичной оплаты Покупателем денежных средств, в сроки установленные настоящим Порядком и договором, проинформировав об этом Покупателя за один месяц. Пакет документов на данное жилое помещение возвращается в Администрацию города Таганрога с целью принятия нового решения, в соответствии со ст. 2 Порядка.

Возврат уплаченных Покупателем денежных средств производится Продавцом в сроки, установленные договором купли-продажи в соответствии с реквизитами, указанными в договоре.

Договор купли-продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

Оплата расходов, связанных с подготовкой пакета документов, указанного в ст. 3 Порядка, расходов по определению рыночной стоимости жилого помещения и оплата государственных пошлин, взимаемых при государственной регистрации права собственности в регистрирующих органах, осуществляется за счет средств Покупателя.

Глава 3. Заключительные положения

Статья 6.

В случае возникновения спора о продаже жилого помещения данный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Должностные лица органов местного самоуправления, виновные в нарушении настоящего Порядка, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

К отношениям, возникшим до введения в действие настоящего Порядка, настоящий Порядок применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие.

**Управляющая делами Городской Думы
города Таганрога**

Т.Ерохина

Приложение 1
к Порядку продажи жилых помещений муниципального
жилищного фонда г. Таганрога

Мэру г. Таганрога
Гражданина (граждан) _____

проживающего (проживающих) по адресу:

Форма заявления

Прошу (просим) разрешить выкуп (части (доли)) домовладения, жилого помещения по адресу: город Таганрог, ул/пер _____, дом № _____, квартира № _____.

Даем согласие на покупку (части (доли)) домовладения, жилого помещения № _____ по адресу: г. Таганрог, ул/пер _____ дом № _____, квартира № _____.

1. Подпись _____ дата _____

2. Подпись _____ дата _____

3. Подпись _____ дата _____

4. Подпись _____ дата _____

Подписи заверяю:

(должность, Ф,И,О, подпись, дата)

Начальник отдела по жилищной политике и ипотечному кредитованию Администрации г. Таганрога

Н.В.Калугина

Приложение 2
к Порядку продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда г. Таганрога

Форма типового договора

купли-продажи _____
(жилое помещение (доля в праве собственности на жилое помещение))

Город Таганрог Ростовская обл.
Число, месяц, год

Мы, нижеподписавшиеся, Комитет по управлению имуществом г. Таганрога,

_____ (юридический адрес, ИНН), в лице Председателя Комитета по управлению имуществом г. Таганрога, назначенного

действующего на основании Положения «О Комитете по управлению имуществом г. Таганрога»,

утвержденного _____, именуемый в дальнейшем _____, ПРОДАВЕЦ, с одной стороны, и _____, (для

юридических лиц полное наименование, организационно-правовая форма, сведения о государственной регистрации; для физических лиц - Ф.И.О., паспортные данные) именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны, на основании постановления Мэра г. Таганрога от _____ № _____, приказа Комитета по управлению имуществом г. Таганрога от _____ года № _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ купил _____
(жилое помещение (долю в праве собственности на жилое помещение))
расположенный _____

(юридический адрес объекта)

именуемый в дальнейшем ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ.

1.2. Указанный в п. 1.1 ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ принадлежит ПРОДАВЦУ на основании

_____ (правоустанавливающие документы)

Право собственности ПРОДАВЦА на ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права выданным Таганрогским отделом Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области: _____

(серия, номер, дата выдачи свидетельства, запись о регистрации)

1.3. Инвентаризационная действительная стоимость ОБЪЕКТА ПРОДАЖИ составляет _____ рублей (сумма прописью рублей) согласно справке органа по учету объектов недвижимости от _____ № _____.

2. Плата по договору.

2.1. Указанный ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ купил за _____ рублей (сумма прописью рублей). Цена ОБЪЕКТА ПРОДАЖИ утверждена приказом Председателя Комитета по управлению имуществом г. Таганрога от _____ № _____.
(в случае предварительной оплаты по договору п.2 «Плата по договору» дополняется пунктом п.2.2 с указанием реквизитов платежного документа, подтверждающего оплату по договору.)

3. Обязательства сторон.

3.1.* ПОКУПАТЕЛЬ обязуется в течении 14-ти календарных дней с момента подписания настоящего договора перечислить: _____ рублей
(сумма прописью)
на счет получателя _____.
(реквизиты получателя)

3.2. За нарушение сроков платежа предусмотренных п. 3.1. настоящего договора ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает в бюджет г. Таганрога _____ от выкупной цены объекта за каждый день просрочки.

3.3. В случае, если в течение двух месяцев со дня подписания настоящего договора ПОКУПАТЕЛЬ не произвел оплату выкупной стоимости ОБЪЕКТА ПРОДАЖИ в полном объеме в установленном в настоящем договоре сроке, либо оплатил ее частично, ПРОДАВЕЦ в праве отказаться от исполнения условий договора в одностороннем порядке, письменно уведомив ПОКУПАТЕЛЯ. Возврат денежных средств частично оплаченных по договору осуществляется на расчетный счет ПОКУПАТЕЛЯ в 3-х месячный срок с момента расторжения договора.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется за свой счет обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности и государственную регистрацию права собственности на ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ, а также предоставить копии документов о государственной регистрации ПРОДАВЦУ.

3.5. Ответственность и права сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

(*В случае предоставления рассрочки по оплате в пп.3.1.,3.2.,3.3. п.3. «Обязательства сторон» соответственно включаются: порядок перечисления денежных средств с указанием срока каждого платежа; начисленные проценты и порядок их погашения (п.3.1.); штрафные санкции, в случае нарушения сроков оплаты (п.3.2.); порядок расторжения договора в случае неоплаты выкупной стоимости в полном объеме, либо частичной ее оплаты; порядок возврата частично оплаченных средств (п.3.3.).)

4. Заключительные положения.

4.1. ПРОДАВЕЦ заявляет, что до заключения настоящего договора ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ никому другому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, правами третьих лиц не обременен, а также лиц, сохраняющих за собой право на проживание не имеется.

4.2. Передача ПРОДАВЦОМ отчуждаемого по настоящему договору ОБЪЕКТА ПРОДАЖИ и принятие его ПОКУПАТЕЛЕМ осуществлена до подписания сторонами настоящего договора. Настоящий пункт договора имеет силу Акта Приема-Передачи объекта продажи.

4.3. ПОКУПАТЕЛЬ ознакомился с техническим состоянием приобретаемого имущества, претензий не имеет

4.4. Стороны установили, что ПОКУПАТЕЛЮ передается благоустроенное жилое помещение. Видимые недостатки имущества, обнаруженные после состоявшейся передачи, не являются основанием для применения в последствии ст. 475 ГК РФ, а настоящий пункт договора имеет силу Акта приемки-передачи, предусмотренного ст. 556 ГК РФ.

4.5. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу со дня подписания сторонами.

4.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Реквизиты и подписи сторон
ПРОДАВЕЦ:

Комитет по управлению
Имуществом г. Таганрога,
347900, Таганрог, ул. Греческая ,58
ИНН 6154005874 КПП 615401001
Депозитный счет
№40302810000000000181
в РКЦ г. Таганрога
БИК 046013000

Председатель Комитета
по управлению имуществом г. Таганрога

_____ Л. М. Шулькин

ПОКУПАТЕЛЬ:

Для физических лиц - Ф.И.О.,
паспортные данные:

Р/С _____

Адрес: _____

Для юридических лиц - полное
наименование, организационно-правовая
форма.

Р/С _____

Адрес: _____

_____ подпись покупателя

Приложение 3
к Порядку продажи жилых помещений муниципального
жилищного фонда г.Таганрога

Председателю Комитета по управлению имуществом
г. Таганрога

Ф. И. О., место регистрации

физического лица

наименование юридического лица,

место нахождения юридического лица

Форма заявления

Прошу Вас предоставить рассрочку по уплате стоимости жилого помещения, расположенного по адресу _____, стоимость которого, согласно рыночной оценке составляет _____ рублей, на срок _____. Внесение платежей будет производиться ежеквартально (ежемесячно) в срок до _____ числа месяца следующего за отчетным.

дата

подпись