Утверждено
решением Совета депутатов
муниципального образования
«Романовское сельское поселение»
Всеволожского муниципального
района Ленинградской области
от 26.09.2007г. № 148

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке продажи жилых помещений из состава муниципального жилищного фонда, принадлежащего на праве собственности МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Романовского сельского поселения, Всеволожского муниципального района, Ленинградской области в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.20030г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и ФЗ от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (ред. от 10.05.2007г.).

1.2.Положение распространяется на продажу следующих жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее - Объекты), находящихся в собственности МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

- квартиры в домах нового строительства, квартиры после их капитального ремонта в ранее построенных домах, а также в домах после их комплексного ремонта или реконструкции;
- квартиры, изолированные жилые помещения и доли в праве на места общего пользования в коммунальных квартирах, освобожденные в связи со смертью или выбытием нанимателей и граждан, постоянно проживающих с нанимателями;
- жилые дома усадебного типа и квартиры (а также их доли), не востребованные наследниками и перешедшие в порядке наследования в собственность МО «Романовское сельское поселение», в том числе в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

1.2.1. Не могут быть проданы Объекты, подлежащие сносу или грозящие обвалом, находящиеся в стадии расселения в связи с проведением капитального ремонта, а также объекты, включенные в специализированный жилищный фонд.

1.3.Договоры купли-продажи Объектов заключает администрация МО «Романовское сельское поселение» на основании Решения Совета депутатов муниципального образования Романовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1.4.Покупателями (претендентами на право покупки) Объекта могут быть как юридические, так и физические лица.

Продажа Объектов юридическим лицам может проводиться исключительно на конкурсах и аукционах.

Продажа Объектов гражданам может производиться на конкурсах, аукционах и целевым назначением.

1.5. Доля Объектов муниципального жилищного фонда, подлежащая продаже в соответствующем году устанавливается Решением Совета депутатов муниципального образования Романовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области по представлению жилищной комиссии.

1.6. Жилищная комиссия в пределах установленной доли формирует списки подлежащих продаже квартир и комплект документов, указывающих все основные технические характеристики квартир, их стоимости, условия продажи и форма продажи в соответствии с действующим законодательством РФ и данным Положением.

2. Организация и порядок продажи жилых помещений на аукционе из состава муниципального жилищного фонда, принадлежащего на праве собственности МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

2.1. При продаже на аукционе жилых помещений (далее Объекта), находящегося в муниципальной собственности МО «Романовское сельское поселение», администрация МО «Романовское сельское поселение» (далее продавец) определяет объекты, условия участия, а также порядок оплаты Объекта в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации или правовыми актами органа местного самоуправления МО «Романовское сельское поселение».

2.2. Аукционом является способ продажи Объекта с публичных торгов физическому или юридическому лицу, предложившему наиболее высокую цену.

2.3. Продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при подготовке и проведении аукциона осуществляет следующие функции:

а) определяет на основании отчета об оценке Объекта, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену продаваемого на аукционе Объекта (далее именуется - начальная цена продажи), а также величину повышения начальной цены ("шаг аукциона") при подаче предложений о цене Объекта в открытой форме;

б) определяет размер, срок и условия внесения задатка физическими и юридическими лицами, намеревающимися принять участие в аукционе (далее именуются - претенденты), а также иные условия договора о задатке;

в) заключает с претендентами договоры о задатке;

г) определяет место, даты начала и окончания приема заявок, место и срок подведения итогов аукциона;

д) организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении аукциона;

е) принимает от претендентов заявки на участие в аукционе (далее именуются - заявки) и прилагаемые к ним документы по составленной ими описи, а также предложения о цене Объекта при подаче предложений о цене Объекта в закрытой форме;

ж) проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, опубликованному в информационном сообщении о проведении аукциона;

з) ведет учет заявок по мере их поступления в журнале приема заявок;

и) принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе по основаниям, установленным Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества", и уведомляет претендентов о принятом решении;

к) назначает из числа своих работников уполномоченного представителя, а также нанимает аукциониста или назначает его из числа своих работников - в случае проведения аукциона с подачей предложений о цене Объекта в открытой форме;

л) принимает от участников аукциона предложения о цене Объекта, подаваемые в день подведения итогов аукциона (при подаче предложений о цене Объекта в закрытой форме);

м) определяет победителя аукциона и оформляет протокол об итогах аукциона;

н) уведомляет победителя аукциона о его победе на аукционе;

о) производит расчеты с претендентами, участниками и победителем аукциона;

п) организует подготовку и публикацию информационного сообщения об итогах аукциона;

р) обеспечивает передачу Объекта покупателю (победителю аукциона) и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

2.4. Начальная цена продажи Объекта не может быть ниже инвентаризационной стоимости жилого помещения по данным организации технической инвентаризации и выше рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком.

2.5. Для участия в аукционе претендент представляет продавцу (лично или через своего полномочного представителя) в установленный срок заявку по форме, утверждаемой продавцом, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе Объекта и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в информационном сообщении о проведении аукциона. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у продавца, другой – у заявителя.

2.6. Для участия в аукционе претендент вносит задаток на счет (счета) продавца. Договор о задатке заключается в порядке, предусмотренном статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета (счетов) продавца, порядок возвращения задатка и иные условия договора о задатке, определенные продавцом в качестве условий договора присоединения, публикуются в информационном сообщении о проведении аукциона.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) продавца, является выписка (выписки) со счета (счетов) продавца.

2.7. Прием заявок начинается с даты, объявленной в информационном сообщении о проведении аукциона, осуществляется в течение 30 календарных дней и заканчивается не позднее чем за один календарный день до даты рассмотрения продавцом заявок и документов претендентов.

2.8. Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется продавцом в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке 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.

2.9. 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, возвращаются претендентам или их уполномоченным представителям под расписку.

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

2.11. Решения продавца о признании претендентов участниками аукциона оформляется протоколом.

В протоколе о признании претендентов участниками аукциона приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками аукциона, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, с указанием оснований отказа.

При наличии оснований для признания аукциона несостоявшимся продавец принимает соответствующее решение, которое оформляется протоколом.

2.12. В день подведения итогов аукциона (или в день определения участников аукциона - при подаче предложений о цене Объекта в открытой форме), указанный в информационном сообщении о проведении аукциона, продавец рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов продавец принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе.

Дата определения участников аукциона (при подаче предложений о цене Объекта в открытой форме) указывается в информационном сообщении о проведении аукциона.

2.13. Претенденты, признанные участниками аукциона, и претенденты, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

2.14. Претендент приобретает статус участника аукциона с момента оформления продавцом протокола о признании претендентов участниками аукциона.

2.15.. Аукцион с подачей предложений о цене Объекта в открытой форме проводится в следующем порядке:

а) аукцион должен быть проведен не позднее 5 календарных дней с даты определения участников аукциона, указанной в информационном сообщении о проведении аукциона;

б) аукцион ведет аукционист в присутствии уполномоченного представителя продавца, который обеспечивает порядок при проведении торгов;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки участника аукциона (далее именуются - карточки);

г) аукцион начинается с объявления уполномоченным представителем продавца об открытии аукциона;

д) после открытия аукциона аукционистом оглашаются наименование Объекта, основные его характеристики, начальная цена Объекта и "шаг аукциона".
"Шаг аукциона" устанавливается продавцом в фиксированной сумме, составляющей не более 5 процентов начальной цены продажи, и не изменяется в течение всего аукциона;

е) после оглашения аукционистом начальной цены продажи участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек;

ж) после заявления участниками аукциона начальной цены аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения по цене продажи, превышающей начальную цену. Каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на "шаг аукциона", заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек. В случае заявления цены, кратной "шагу аукциона", эта цена заявляется участниками аукциона путем
поднятия карточек и ее оглашения;

з) аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым заявил начальную или последующую цену, указывает на этого участника и объявляет заявленную цену как цену продажи. При отсутствии предложений со стороны иных участников аукциона аукционист повторяет эту цену 3 раза. Если до

третьего повторения заявленной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку и не заявил последующую цену, аукцион завершается;

и) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже Объекта, называет его продажную цену и номер карточки победителя аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная им цена были названы аукционистом последними;

к) цена Объекта, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона, составляемый в 2 экземплярах.

Протокол об итогах аукциона, подписанный аукционистом и уполномоченным представителем продавца, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи Объекта.

Если при проведении аукциона продавцом проводились фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемка, то об этом делается отметка в протоколе. В этом случае материалы фотографирования, аудио- и (или) видеозаписи, киносъемки прилагаются в течение суток к протоколу в соответствии с актом, подписываемым лицом, осуществлявшим фотографирование, аудио- и (или) видеозапись, киносъемку, аукционистом и уполномоченным представителем продавца;

л) задаток возвращается участникам аукциона, за исключением его победителя, в течение 5 дней со дня подведения итогов аукциона;

м) если после троекратного объявления начальной цены продажи ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион признается несостоявшимся.

В случае признания аукциона несостоявшимся продавец в тот же день составляет соответствующий протокол, подписываемый им (его уполномоченным представителем), а также аукционистом.

2.16. Аукцион с подачей предложений о цене Объекта в закрытой форме проводится в следующем порядке:

а) в день подачи заявки или в день подведения итогов аукциона участники аукциона представляют продавцу в запечатанном конверте предложения о цене имущества;

б) перед вскрытием конвертов с предложениями о цене имущества продавец проверяет их целость, что фиксируется в протоколе об итогах аукциона;

в) продавец рассматривает предложения участников аукциона о цене имущества. Указанные предложения должны быть изложены на русском языке и подписаны участником (его полномочным представителем). Цена указывается числом и прописью. В случае если числом и прописью указываются разные цены, продавцом принимается во внимание цена, указанная прописью.

Предложения, содержащие цену ниже начальной цены продажи, не рассматриваются;

г) при оглашении предложений помимо участника аукциона, предложение которого рассматривается, могут присутствовать остальные участники аукциона или их представители, имеющие надлежащим образом оформленную доверенность, а также с разрешения продавца представители средств массовой информации;

д) решение продавца об определении победителя оформляется протоколом об итогах аукциона, составляемым в 2 экземплярах, в котором указывается имя (наименование) победителя аукциона и предложенная им цена покупки Объекта.

Подписанный уполномоченным представителем продавца протокол об итогах аукциона является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества.

Протокол об итогах аукциона направляется победителю аукциона одновременно с уведомлением о признании его победителем.

2.17. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи Объекта результаты аукциона аннулируются продавцом.

2.18. Информационное сообщение об итогах аукциона публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано информационное сообщение о проведении аукциона, и должно соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества».

2.19. По результатам аукциона продавец и победитель аукциона (покупатель) заключают в соответствии с законодательством Российской Федерации договор купли-продажи Объекта.

Договор купли-продажи Объекта в случаях, установленных действующим законодательством, подлежит нотариальному удостоверению.

2.20. Договор купли-продажи Объекта заключается после перечисления в местный бюджет полной стоимости Объекта и оплаты расходов по подготовке и оформлению документов в размере не более 5% от продажной стоимости Объекта.

2.21. Оплата приобретаемого на аукционе Объекта производится в порядке, размере и сроки, определенные в договоре купли-продажи объекта. Задаток, внесенный покупателем на счет (счета) продавца, засчитывается в оплату приобретаемого Объекта.

Ответственность покупателя в случае его отказа или уклонения от оплаты покупки Объекта в установленные сроки предусматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации в договоре купли-продажи.

3. Организация и порядок продажи жилых помещений на конкурсе из состава муниципального жилищного фонда, принадлежащего на праве собственности МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

3.1. Данный раздел определяет порядок подготовки и проведения конкурса по продаже жилых помещений (далее Объект), принадлежащих на праве собственности МО «Романовское сельское поселение», условия участия в нем, а также порядок оплаты Объекта.

3.2. При продаже на конкурсе Объекта, находящегося в муниципальной собственности, продавцом выступает Администрация МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области или иные специализированные учреждения в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Продавец при проведении конкурса:

а) определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену продаваемого на конкурсе Объекта (далее именуется - начальная цена);

Начальная цена продажи Объекта не может быть ниже инвентаризационной стоимости жилого помещения по данным организации технической инвентаризации и выше рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком.

б) определяет размер, срок внесения задатка физическими и юридическими лицами, намеревающимися принять участие в конкурсе (далее именуются - претенденты);

в) определяет место, даты начала и окончания приема заявок, место и срок подведения итогов конкурса;

г) организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении конкурса, с обязательным опубликованием условий конкурса;

д) принимает от претендентов заявки и прилагаемые к ним документы по описям, представленным претендентами, и ведет их учет по мере поступления в журнале приема заявок; принимает предложения о цене имущества (запечатанные в конверте), подаваемые претендентами как вместе с заявками, так и в день подведения итогов конкурса;

е) проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, опубликованному в информационном сообщении о проведении конкурса;
ж) принимает решение о признании претендентов участниками конкурса или об отказе в допуске к участию в конкурсе и уведомляет претендентов о принятом решении;
з) уведомляет победителя конкурса о его победе на конкурсе и заключает с ним договор купли-продажи Объекта;
и) производит расчеты с претендентами, участниками и победителем конкурса;
к) организует подготовку и публикацию информационного сообщения об итогах конкурса;
л) ведет учет договоров купли-продажи имущества, заключенных по результатам конкурса;
м) создает комиссию и осуществляет контроль за исполнением победителем конкурса условий конкурса;
н) осуществляет учет обязательств победителей конкурса, определенных договорами купли-продажи Объекта, и контроль их исполнения;
о) принимает от победителей конкурса отчетные документы, подтверждающие выполнение условий конкурса;
п) проводит проверки документов, представляемых победителями конкурса в подтверждение выполнения условий конкурса, а также проверки фактического исполнения условий конкурса в месте расположения проверяемых объектов;
р) принимает предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи Объекта меры воздействия, направленные на устранение нарушений и обеспечение выполнения условий конкурса;
с) утверждает акт о выполнении победителем конкурса условий конкурса, представленный комиссией по контролю за выполнением условий конкурса;
т) обеспечивает передачу Объекта победителю конкурса и совершает необходимые действия, связанные с переходом к нему права собственности.

3.4. Для разработки условий конкурса и контролем за их выполнением создается комиссия из сотрудников администрации МО «Романовское сельское поселение».
Разработанные условия утверждаются Главой администрации МО «Романовское сельское поселение».

3.5. В течение 10 рабочих дней с даты истечения срока выполнения условий конкурса победитель конкурса направляет продавцу сводный (итоговый) отчет о выполнении им условий конкурса в целом с приложением всех необходимых документов.

3.6. В течение 2 месяцев со дня получения сводного (итогового) отчета о выполнении условий конкурса продавец обязан осуществить проверку фактического исполнения условий конкурса на основании представленного победителем конкурса сводного (итогового) отчета.
Указанная проверка проводится комиссией по контролю за выполнением условий конкурса в целом.

По результатам рассмотрения сводного (итогового) отчета о выполнении условий конкурса комиссия по контролю за выполнением условий конкурса составляет акт о выполнении победителем конкурса условий конкурса. Этот акт подписывается всеми членами комиссии, принявшими участие в работе по проверке данных сводного (итогового) отчета. Обязательства победителя конкурса по выполнению условий считаются исполненными в полном объеме с момента утверждения продавцом подписанного комиссией указанного акта.

3.7. Для участия в конкурсе претенденты представляют продавцу или его полномочному представителю, в установленный информационным сообщением срок, заявку по форме, утверждаемой продавцом, платежный документ с отметкой банка плательщика о перечислении претендентом установленного задатка в счет обеспечения

оплаты приобретаемого на конкурсе Объекта и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в информационном сообщении. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у продавца, другой - у претендента.
Продолжительность приема заявок на участие в конкурсе производится в течение 30 дней.
Одно лицо имеет право подать только одну заявку, а также только одно предложение о цене муниципального Объекта.
Предложение о цене муниципального Объекта подаются в запечатанных конвертах. Предложение подается участником конкурса в день подведения итогов конкурса. По желанию претендента предложение о цене муниципального Объекта может подаваться при подаче заявки.

3.8. Для участия в конкурсе претендент вносит задаток на счет продавца в размере и сроки, указанные в информационном сообщении.
Задаток для участия в конкурсе устанавливается в размере 5 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о проведении указанного конкурса.

3.9. Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируется продавцом в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов (число, месяц, год, время в часах и минутах). На каждом экземпляре заявки продавцом делается отметка о принятии заявки с указанием ее номера, даты и времени принятия. Такая же отметка делается продавцом на экземпляре описи документов, остающемся у претендента.

3.10. Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении, вместе с описью, на которой делается отметка об отказе в принятии документов, возвращаются претендентам или их полномочным представителям под расписку.
В случае выявления несоответствия представленных претендентом документов требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, опубликованному в информационном сообщении о проведении конкурса, заявка вместе с описью, на которой делается отметка о принятии документов с указанием основания отказа, возвращается претенденту или его полномочному представителю под расписку.

3.11. До признания претендента участником конкурса он имеет право посредством уведомления в письменной форме отозвать зарегистрированную заявку. В случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в течение пяти дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников конкурса.

3.12. Продавец принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, в том числе предложений о цене Объекта, поданных претендентами вместе с заявками, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержании представленных ими документов до момента их оглашения на заседании комиссии.

3.13. Решение продавца о признании претендентов участниками конкурса или об отказе в допуске претендентов к участию в конкурсе оформляется протоколом об итогах приема заявок и определении участников конкурса (далее именуется - протокол приема заявок), в котором приводятся перечень всех принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками конкурса, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в конкурсе, с указанием оснований такого отказа.
Претендент не допускается к участию в конкурсе по следующим основаниям:

- представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении о проведении указанного конкурса (за исключением предложения о цене продаваемого на конкурсе Объекта), или они оформлены не в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;
- не подтверждено поступление задатка на счета, указанные в информационном сообщении о проведении указанного конкурса, в установленный срок.

Перечень указанных оснований отказа претенденту в участии в конкурсе является исчерпывающим.

При наличии оснований для признания конкурса несостоявшимся продавец принимает соответствующее решение, которое отражает в протоколе приема заявок.

Конкурс, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся.

3.14. Претенденты, признанные участниками конкурса, а также претенденты, не допущенные к участию в конкурсе, уведомляются о принятом решении в срок не более 3 рабочих дней со дня подписания протокола приема заявок путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо путем направления такого уведомления по почте (заказным письмом).

3.15. Подведение итогов приема заявок, определение участников конкурса, рассмотрение предложений участников конкурса о цене Объекта и подведение итогов конкурса осуществляются продавцом в день подведения итогов конкурса, указанный в информационном сообщении.

3.16. Продавец после подписания протокола приема заявок (или после принятия решения о признании претендентов участниками конкурса либо об отказе в допуске претендентов к участию в конкурсе при оформлении единого протокола об итогах конкурса) принимает предложения о цене Объекта от участников конкурса.

Перед вскрытием конвертов с предложениями о цене Объекта продавец проверяет их целость, что фиксируется в протоколе об итогах конкурса, после чего приступает к рассмотрению поданных участниками конкурса предложений. Указанные предложения должны быть изложены на русском языке, подписаны участником или его полномочным представителем. Цена указывается числом и прописью. В случае если числом и прописью указываются разные цены, комиссия принимает во внимание цену, указанную прописью.

Предложения, содержащие цену ниже начальной цены, не рассматриваются.

При равенстве двух и более предложений о цене муниципального Объекта победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше других заявок.

При оглашении предложений помимо участника конкурса, предложение которого рассматривается, могут присутствовать остальные участники конкурса или их полномочные представители, имеющие надлежащим образом оформленную доверенность, а также с разрешения продавца представители средств массовой информации.

Решение продавца об определении победителя конкурса оформляется протоколом об итогах конкурса, составляемым в 2 экземплярах. Указанный протокол утверждается продавцом в день подведения итогов конкурса.

3.17. Подписанный продавцом протокол об итогах конкурса является документом, удостоверяющим право победителя конкурса на заключение договора купли-продажи Объекта.

Протокол об итогах конкурса, а так же уведомление о победе на конкурсе выдается победителю или его полномочному представителю под расписку или высылается по почте заказным письмом в течение пяти дней с даты, подведения итогов конкурса.

3.18. Суммы задатков, внесенные участниками конкурса, за исключением победителя, возвращаются участникам конкурса в течение пяти дней с даты, подведения итогов конкурса.

3.19. По результатам конкурса, в течение десяти дней с даты подведения итогов конкурса, между продавцом и победителем конкурса заключается договор купли-продажи Объекта.

3.20. При уклонении или отказе победителя конкурса от заключения в установленный срок договора купли-продажи Объекта конкурс признается несостоявшимся. Победитель конкурса утрачивает право на заключение указанного договора, а задаток ему не возвращается.

3.21. Договор купли-продажи муниципального Объекта должен содержать:

- условия конкурса, формы и сроки их выполнения;
- порядок подтверждения победителем конкурса выполнения условий конкурса;
- порядок осуществления контроля за выполнением победителем конкурса условий конкурса;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору купли-продажи в виде неустойки за невыполнение победителем конкурса условий, а также ненадлежащее их выполнение, в том числе нарушение промежуточных или окончательных сроков выполнения таких условий и объема их выполнения, в размере цены муниципального Объекта;
- иные определяемые по соглашению сторон условия.

Внесение изменений и дополнений в условия конкурса и обязательства его победителя после заключения указанного договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.22. Передача Объекта победителю конкурса и оформление права собственности на него осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и соответствующим договором купли-продажи, не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты Объекта и выполнения условий конкурса.

Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской со счета, указанного в информационном сообщении о проведении конкурса, о поступлении денежных средств в размере и в сроки, которые указаны в договоре купли-продажи.

3.23. В случае неисполнения победителем конкурса условий, а также ненадлежащего их исполнения, в том числе нарушения промежуточных или окончательных сроков исполнения таких условий и объема их исполнения, договор купли-продажи муниципального Объекта расторгается по соглашению сторон или в судебном порядке с одновременным взысканием с покупателя неустойки. Указанный Объект остается соответственно в муниципальной собственности МО «Романовское сельское поселение», а полномочия покупателя в отношении указанного имущества прекращаются. Помимо неустойки с покупателя также могут быть взысканы убытки, причиненные неисполнением договора купли-продажи, в размере, не покрытом неустойкой.

4. Порядок и условия продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда, принадлежащего на праве собственности МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

4.1. Настоящий порядок и условия продажи жилых помещений (далее – Объект) в освободившихся коммунальных квартирах разработаны в целях реализации норм, установленных частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет порядок и условия продажи освободившихся жилых помещений в

коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда, принадлежащего на праве собственности МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области.

4.2. Освободившимся Объектом в коммунальной квартире муниципального жилищного фонда МО «Романовское сельское поселение» является жилое помещение, которое освободилось в случае:

4.2.1. Предоставления другого Объекта нанимателю и членам его семьи, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

4.2.2. Выезда нанимателя и членов его семьи на другое постоянное место жительства, в том числе в пределах МО «Романовское сельское поселение».

4.2.3. Передачи в муниципальную собственность МО «Романовское сельское поселение» свободного Объекта гражданами - собственниками помещения.

4.2.4. Признания нанимателя и членов его семьи утратившими право на жилое помещение.

4.2.5. Смерти одиноко проживающего нанимателя.

4.2.6.. Иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.3. Право на покупку освободившегося Объекта в соответствии с настоящим Положением имеют наниматели жилых помещений и члены их семей и (или) собственники жилых помещений, зарегистрированные по месту жительства и постоянно проживающие в коммунальной квартире и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления площади жилого помещения, установленной в МО «Романовское сельское поселение» (далее – норма предоставления).

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи, проживающих в коммунальной квартире и претендующих на освободившееся жилое помещение, другого жилого помещения на праве собственности и (или) по договору социального найма расчет общей площади жилого помещения на каждого члена семьи производится в соответствии с ч. 2 ст. 51 Жилищного кодекса Российской Федерации.

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и собственника жилого помещения относятся граждане, предусмотренные соответственно статьями 69 и 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.4. Граждане, указанные в п. 4.3. Положения, имеют право на покупку освободившегося Объекта при отсутствии в этих квартирах нанимателей и (или) собственников, которые на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть признаны в установленном порядке малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, а также нанимателей и (или) собственников, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей жилой площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

4.5. Освободившееся жилое помещение продается заявителю (нанимателю или собственнику) и членам его семьи в равных долях. Совершеннолетние члены семьи вправе письменно отказаться от приобретения доли Объекта.

4.6. Не подлежат продаже освободившиеся жилые помещения в соответствии с п.1.2.1. Положения.

4.7. Положение не распространяется на нанимателей и (или) собственников жилых помещений в коммунальной квартире и членов их семей, которые после освобождения жилого помещения в коммунальной квартире вселили в принадлежащее им жилое помещение иных граждан (за исключением несовершеннолетних детей нанимателя или собственника или члена семьи нанимателя или собственника) в результате чего на каждого члена их семьи стало приходиться менее нормы предоставления.

4.8. Сведения об освободившихся жилых помещениях в коммунальных квартирах представляются органом, управляющей организацией, в письменной форме в

администрацию МО «Романовское сельское поселение» (далее – администрация по месту нахождения освободившихся Объектов ежемесячно до 5 числа каждого месяца.

4.9. Администрация в течение пяти рабочих дней с момента поступления сведений об освободившемся Объекте:

4.9.1. Проверяет техническое состояние освободившегося Объекта, его фактическую и юридическую свободу.

4.9.2. Запрашивает из органа, управляющей организации, выписки из лицевого счета, домовой книги и по квартирной карточки на все Объекты в коммунальной квартире, где освободилось жилое помещение.

4.9.3. Запрашивает из органа технической инвентаризации выписку из реестра объектов капитального строительства на территории МО «Романовское сельское поселение» на освободившееся жилое помещение;

4.9.4. Запрашивает сведения из соответствующих организаций (органа технической инвентаризации, управления Федеральной регистрационной службы по Всеволожскому району Ленинградской области) о нахождении освободившегося жилого помещения в муниципальной собственности МО «Романовское сельское поселение».

4.10. При отсутствии граждан, имеющих право на предоставление освободившегося жилого помещения по договору социального найма в соответствии с частями 1 и 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, и подтверждении юридической и фактической свободы названного помещения, администрация в течение десяти календарных дней с момента проведения проверки помещения и получения документов, предусмотренных подпунктами 4.9.2. – 4.9.4. пункта 4.9. Положения:

4.10.1. Направляет в Бюро технической инвентаризации выписку из реестра объектов капитального строительства на территории МО «Романовское сельское поселение» на освободившееся жилое помещение для проведения оценки стоимости Объекта.

4.10.2. Готовит документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права муниципальной собственности на освободившееся жилое помещение.

4.11. Администрация в течение пяти рабочих дней с момента получения акта оценки освободившегося жилого помещения направляет заказным письмом с уведомлением о вручении предложение нанимателям и (или) собственникам жилых помещений в коммунальной квартире о приобретении освободившегося жилого помещения с указанием цены.

Администрация не имеет права продавать Объект целевым назначением по цене ниже ее стоимости, определенной в соответствии с подпунктом 4.10.1. настоящего Положения или на основании заключения независимого эксперта.

4.12. Граждане в течение 30 календарных дней с момента получения заказного письма сообщают письменно в администрацию о своем желании приобрести освободившееся жилое помещение или об отказе в его приобретении.

4.13. Граждане, желающие приобрести освободившееся жилое помещение, в срок, предусмотренный пунктом 4.12. Положения, представляют в администрацию следующие документы:

4.13.1. Заявление с просьбой продать освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире в личную (долевую) собственность по форме утвержденной МО «Романовское сельское поселение»

4.13.2. Документы, удостоверяющие личность нанимателей и (или) собственников и совместно зарегистрированных с ними членов семьи (паспорта, свидетельства о рождении граждан младше 14 лет).

4.13.3. Выписку из единого государственного реестра объектов капитального строительства с экспликацией на занимаемое жилое помещение.

4.13.4. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и поземельной книги о зарегистрированных правах гражданина

и членов его семьи (в том числе на прежнюю фамилию, если была смена фамилии) на объекты недвижимого имущества, либо сообщение из Главного управления Федеральной регистрационной службы по Ленинградской области об отказе в предоставлении такой информации с указанием причины.

4.13.5. Правоустанавливающие документы (ф-7, ф-9) и свидетельства о регистрации права собственности на жилое помещение - для собственников жилых помещений в коммунальной квартире, в которой освободилось жилое помещение.

4.13.6. Справку органа, управляющей организации, об отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в занимаемом жилом помещении.

Администрация вправе запросить у граждан иные документы, относящиеся к решению данного вопроса.

4.14. Документы, предусмотренные подпунктами 4.13.2 и 4.13.6. пункта 4.13. Положения представляются в копиях с одновременным представлением оригиналов.

После проверки соответствия копий оригиналу они заверяются лицом, принимающим документы, после чего оригинал возвращается заявителю.

4.15. При наличии в коммунальной квартире нескольких лиц, имеющих в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации право на предоставление им освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи, преимущественное право на заключение такого договора имеют следующие лица:

4.15.1. Состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в администрации МО «Романовское сельское поселение».

4.15.2. Имеющие обеспеченность общей площадью жилья на каждого члена семьи менее установленной учетной нормы площади жилого помещения.

4.15..3. Имеющие в составе семьи больного, страдающего тяжелой формой хронического заболевания. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации.

4.15.4. Имеющие совместно проживающих с ними разнополых детей в возрасте старше 10 лет.

4.15.5. Герои Советского Союза и России, инвалиды, участники ВОВ и блокадники, награжденные медалью «За оборону Ленинграда».

4.15.6. Не имеющие задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в занимаемом жилом помещении.

4.16. В случае, когда на право заключения договора купли-продажи освободившегося Объекта претендуют двое и более лиц, относящихся к категории граждан, указанных в пункте 4.15. Положения, или имеющих равную обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного члена семьи, то право на предоставление освободившегося жилого помещения по договору купли-продажи имеют те лица, которые ранее подали заявление на приобретение освободившегося жилого помещения и все документы, предусмотренные пунктом 4.13. Положения, и (или) не имеют (в том числе и члены семьи) другого жилого помещения на праве собственности и (или) по договору социального найма.

4.17. При наличии нескольких претендентов на покупку двух и более освободившихся жилых помещений (кроме смежных комнат) в коммунальной квартире допускается по комнатная продажа каждому претенденту.

4.18. При наличии у нанимателей и (или) собственников жилых помещений и членов их семей, претендующих на освободившееся жилое помещение, задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, вопрос продажи им освободившегося жилого помещения рассматривается только после погашения задолженности.

4.19. Вопрос о продаже освободившегося жилого помещения рассматривается на заседании комиссии по жилищным вопросам (далее – Комиссия) при администрации в течение 30 календарных дней со дня поступления в администрацию от граждан заявления и всех документов, предусмотренных подпунктом 4.13. Положения. Решение Комиссии о

продаже Объекта утверждается Постановлением главы администрации МО «Романовское сельское поселение».

4.20. В случае согласия претендента с выкупной ценой Объекта издается распоряжение главы администрации о продаже Объекта.

4.21. Договор купли-продажи освободившегося жилого помещения заключается от имени администрации МО «Романовское сельское поселение», после полной оплаты стоимости продаваемого Объекта в течение 10 дней.

4.22. Договор купли – продажи освободившегося Объекта подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации.

4.23. Все расходы, связанные со сбором документов, необходимых для решения вопроса о предоставлении освободившегося Объекта по договору купли-продажи (в том числе указанных в пункте 4.13. Положения); оформлением и государственной регистрацией договора купли-продажи и перехода права собственности на Объект оплачиваются покупателем.

4.24. Средства от продажи освободившегося Объекта в полном объеме поступают в бюджет МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

4.25. Освободившееся жилое помещение подлежит предоставлению другим гражданам по договору социального найма в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при отсутствии других претендентов на покупку указанного помещения, в случаях:

4.26. Если в течение срока, предусмотренного пункта 4.12. Положения, ни один из граждан, имеющих право на покупку освободившегося жилого помещения, не изъявил в письменной форме желание на его покупку.

4.27. Отказа лиц, подавших заявление на покупки освободившегося жилого помещения, от покупки жилого помещения.

4.28. Несоблюдения покупателем сроков оплаты по договору купли-продажи, что послужило основанием для расторжения договора купли-продажи.

5. Порядок и условия продажи гражданам жилых помещений, предоставленных по договорам найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа.

5.1. Данный порядок и условия распространяется на граждан: исполнивших обязательства по заключенным договорам найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа по выплате выкупной цены в полном объеме; не имеющих текущей задолженности по выплате выкупной цены по договорам найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа на день подачи заявления о заключении с ними договора купли-продажи.

5.2.. Продажа (передача в собственность граждан путем заключения договора купли-продажи) муниципальных жилых помещений (далее – жилых помещений) осуществляется нанимателям соответствующих жилых помещений и членам семьи нанимателей, включенным в договор найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа.

Договор купли-продажи жилого помещения заключается с учетом положений, предусмотренных статьей 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, для продажи (передачи) жилых помещений.

5.3. Продажа (передача в собственность граждан путем заключения договора купли-продажи) жилых помещений осуществляется по договору купли-продажи с рассрочкой платежа, при этом договор найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом

выкупа считается прекратившим действие со дня государственной регистрации договора купли-продажи. Срок рассрочки платежа определяется по соглашению сторон, но не дольше срока, определенного для внесения выкупной стоимости жилого помещения договором найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа.

5.4. Определение стоимости жилого помещения, продаваемых гражданам целевым назначением производится Комиссией по оценке жилой площади на основании оценки БТИ или на основании заключения независимого эксперта.

5.5. До полной оплаты покупателем стоимости жилого помещения оно находится в залоге у администрации МО «Романовское сельское поселение».

5.6. Договор купли - продажи Объекта заключается после перечисления в местный бюджет полной стоимости жилого помещения и оплаты расходов по подготовке и оформлению документов в размере не более 5% от продажной стоимости Объекта.

При неисполнении покупателем условий оплаты в срок, определенный договором, договор купли-продажи может быть расторгнут в установленном законодательством Российской федерации порядке.

5.7. Договор купли-продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации.

5.8. Для заключения договора купли-продажи жилого помещения граждане, использующие жилые помещения по договорам найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа, должны представить:

- заявления от всех совершеннолетних членов семьи о продаже жилого помещения, предоставленного по договору найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа;
- документ, удостоверяющий личность, и его копию (если на стороне покупателя вместе с нанимателем выступают члены его семьи, то документы, удостоверяющие личность, и их копии предоставляются на всех членов семьи нанимателя);
- справку о регистрации ф-9;
- копию поквартирной карточки, заверенную ЖЭУ или управляющей организацией;
- характеристику жилой площади ф-7.

5.9. Администрация МО «Романовское сельское поселение» вправе требовать предоставления дополнительных документов, содержащих информацию, необходимую для принятия решения о продаже жилого помещения и заключения договора купли-продажи.

5.10. Прием заявлений граждан о покупке жилого помещения, документов, необходимых для заключения договора купли-продажи, оформление договора купли-продажи, справки об исполнении обязательств по договору найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа или отсутствии задолженности по текущим платежам по договору найма (коммерческого найма) жилого помещения с правом выкупа осуществляет администрация МО «Романовское сельское поселение».

5.11. Администрация рассматривает поступившее заявление о продаже жилого помещения и в течение месяца после предоставления гражданами документов, перечисленных в пункте 5.8. Положения, оформляет договор купли-продажи либо направляет гражданину мотивированный отказ в продаже жилого помещения.

5.12. Решение о продаже утверждается Постановлением главы администрации МО «Романовское сельское поселение» Всеволожский район Ленинградской области.

5.13. Договор купли-продажи жилого помещения заключается в письменной форме – по одному для каждой из сторон. Сторонами по договору купли-продажи являются администрация МО «Романовское сельское поселение», с одной стороны, и гражданин либо граждане, указанные в пункте 5.2. Положения, с другой стороны.

5.14. Порядок и сроки внесения гражданами денежных средств в оплату жилого помещения определяются договором купли-продажи с учетом условий, содержащихся в пунктах 5.3. и 5.4.. Положения.

Гражданин имеет право в любое время в течение действия договора оплатить полную выкупную стоимость жилого помещения.

6. Заключение

Порядок продажи жилых помещений из состава муниципального жилищного фонда, принадлежащего на праве собственности МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области разработан на основе Конституции РФ, федеральных законов и законов Ленинградской области.