



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от «27» августа 2024 г. № 64/5

**Об утверждении Положения о порядке выкупа жилых помещений
муниципального жилищного фонда Городского округа Подольск,
предоставленных по договорам коммерческого найма**

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»,

Совет депутатов Городского округа Подольск решил:

1. Утвердить Положение о порядке выкупа жилых помещений муниципального жилищного фонда Городского округа Подольск, предоставленных по договорам коммерческого найма (прилагается).
2. Направить настоящее решение Главе Городского округа Подольск для подписания и обнародования.
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам градостроительства, перспективного развития округа, управления муниципальным имуществом и земельным отношениям (Ушанева Л.В.).

**Председатель Совета депутатов
Городского округа Подольск**

А.А. Никулин

**Глава Городского округа
Подольск**

Г.И. Артамонов

Положение
о порядке выкупа жилых помещений
муниципального жилищного фонда Городского округа Подольск,
предоставленных по договорам коммерческого найма

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области» и определяет порядок выкупа жилых помещений муниципального жилищного фонда Городского округа Подольск, предоставленных по договорам коммерческого найма.

2. Условия выкупа жилых помещений, предоставленных
по договорам коммерческого найма

2.1. Решение о выкупе жилых помещений муниципального жилищного фонда Городского округа Подольск, предоставленных по договорам коммерческого найма, принимается Администрацией Городского округа Подольск (далее – Администрация) в форме постановления с учетом решения жилищной комиссии Администрации Городского округа Подольск (далее – Комиссия).

2.2. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма (за исключением частей квартир и комнат), возникает у нанимателя, проживающего в данном жилом помещении по договорам коммерческого найма в совокупности более трех лет.

2.3. Решение о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, принимается при одновременном соблюдении следующих условий:

2.3.1. наниматель и члены его семьи не имеют в собственности жилых помещений, расположенных на территории Городского округа Подольск, не являются нанимателями или членом семьи нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма;

2.3.2. наниматель и члены его семьи в течение 5 лет, предшествующих дате подачи заявления на выкуп, не совершали сделок, связанных с отчуждением жилых помещений на территории Российской Федерации;

2.3.3. отсутствие нарушений условий договора коммерческого найма со стороны нанимателя и совместно проживающих с ним членов его семьи;

2.3.4. отсутствие задолженности по оплате за пользование и содержание жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, а также коммунальных услуг.

2.4. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, предоставляется только один раз.

3. Рассмотрение заявлений о выкупе жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма

3.1. Для рассмотрения вопроса о выкупе жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма, наниматель представляет в Администрацию следующие документы:

3.1.1. заявление о выкупе жилого помещения по форме согласно приложению № 1 к настоящему Положению;

3.1.2. документы, удостоверяющие личность нанимателя жилого помещения и членов его семьи (предоставляются в копиях всего документа с предъявлением подлинника);

3.1.3. документы, подтверждающие семейные отношения нанимателя;

3.1.4. выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах нанимателя и членов его семьи о наличии или отсутствии прав собственности на жилые помещения и о гражданско-правовых сделках, совершенных с недвижимостью;

3.1.5. копию справки об отсутствии права собственности на жилые помещения, выданную органом, осуществляющим технический учет и техническую инвентаризацию жилищного фонда субъекта Российской Федерации, в котором проживал заявитель и члены его семьи до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в том числе на добрачную фамилию);

3.1.6. копию документа, удостоверяющего личность представителя нанимателя с предъявлением подлинника, а также копию документа, удостоверяющего полномочия представителя нанимателя с предъявлением подлинника (в случае обращения представителя нанимателя).

3.2. Вопросы выкупа жилых помещений, предоставленных по договору коммерческого найма, рассматриваются Комиссией.

3.3. По результатам рассмотрения заявления и представленных документов Комиссией принимается одно из следующих решений:

3.3.1. разрешить выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма;

3.3.2. отказать в выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма.

3.4. Информация о принятом Комиссией решении направляется нанимателю отделом учета и распределения жилья Администрации заказным письмом почтовым отправлением по адресу, указанному в заявлении, либо по электронной почте, либо иным доступным способом не позднее 10 рабочих дней с даты принятия решения.

4. Выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма

4.1. При положительном решении Комиссии, заявление нанимателя и пакет документов, предусмотренных п. 3.1 настоящего Положения, выписка из решения Комиссии с сопроводительным письмом направляются отделом учета и распределения жилья Администрации в Комитет имущественных и земельных отношений Администрации (далее – Комитет) для подготовки проекта постановления Администрации о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма,

и проекта договора купли-продажи жилого помещения по форме согласно приложению № 2 к настоящему Положению.

4.2. После получения документов, указанных в п. 4.1 настоящего Положения, Комитетом принимаются меры к организации оценки выкупаемого жилого помещения.

Стоимость жилых помещений, входящих в муниципальный жилищный фонд Городского округа Подольск, в целях выкупа определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании экспертной оценки рыночной стоимости жилого помещения, проводимой независимым оценщиком.

4.3. Расходы, связанные с подготовкой отчета о проведении рыночной стоимости объекта, осуществляются за счет средств бюджета Городского округа Подольск по результатам проведения торгов по определению поставщиков (подрядчиков, исполнителей) услуг в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

4.4. Постановление Администрации о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, принимается в течение 45 рабочих дней со дня принятия решения Комиссией.

4.5. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Городского округа Подольск зачисляются в бюджет Городского округа Подольск.

4.6. Информация о принятом постановлении Администрации направляется Комитетом нанимателю письмом почтовым отправлением по адресу, указанному в заявлении, либо по электронной почте, либо иным доступным способом не позднее 15 рабочих дней со дня его принятия.

4.7. Оплата стоимости жилого помещения производится нанимателем в течение 30 календарных дней с даты подписания договора купли-продажи жилого помещения и до подписания передаточного акта жилого помещения по договору купли-продажи.

Датой оплаты стоимости жилого помещения считается дата зачисления денежных средств в бюджет Городского округа Подольск на счет, указанный в договоре купли-продажи.

4.8. Переход права собственности на жилое помещение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.9. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение несет покупатель.

4.10. Договор коммерческого найма прекращает свое действие с даты государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

4.11. Государственная регистрация перехода права собственности является основанием для исключения жилого помещения из Реестра муниципального имущества муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области».

Приложение № 1
к Положению о порядке выкупа жилых
помещений муниципального жилищного
фонда Городского округа Подольск,
предоставленных по договорам
коммерческого найма

В Администрацию Городского округа Подольск

от _____ ,
(Ф.И.О. заявителя)

(проживающего по адресу)

(контактный номер телефона)

Заявление

Я, _____ ,
(Ф.И.О. заявителя)

в лице _____ ,
(указываются Ф.И.О. законного представителя; документ, подтверждающий полномочия)

зарегистрированный по адресу _____

(при обращении представителя, указывается также адрес представителя)

прошу осуществить продажу жилого помещения, предоставленного по договору
коммерческого найма:

(указываются наименование, адрес, площадь жилого помещения)

ПРИЛОЖЕНИЕ: перечень документов, доверенность представителя (если действует
представитель заявителя)

(подпись заявителя)

(Ф.И.О. заявителя)

Приложение № 2
к Положению о порядке выкупа жилых
помещений муниципального жилищного
фонда Городского округа Подольск,
предоставленных по договорам
коммерческого найма

**ФОРМА ДОГОВОРА
КУПЛИ – ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Городской округ Подольск

« _____ » _____ 20__ г.

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск, в лице _____

_____ действующего на основании _____, с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Продавец», и _____

_____ (Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес места жительства) с другой стороны, именуемый (ая) в дальнейшем «Покупатель», при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании постановления Администрации Городского округа Подольск от _____ № _____ « _____ »

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец передает, а Покупатель принимает в собственность жилое помещение - квартиру (далее – Квартира), с кадастровым номером _____, состоящую из _____ комнат, общей площадью _____, расположенную по адресу: _____.

1.2. Указанная Квартира принадлежит на праве собственности муниципальному образованию «Городской округ Подольск Московской области», что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, запись регистрации № _____ от _____.

2. Полная выкупная стоимость Договора и порядок расчетов

2.1. Полная выкупная стоимость Квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, по результатам независимой оценки, проведенной _____ № _____, с учетом нормы пункта 4.2 Положения о выкупе жилых помещений муниципального жилищного фонда Городского округа Подольск, предоставленных по договорам коммерческого найма, утвержденного решением Совета

депутатов Городского округа Подольск от _____ № _____,
составляет _____ рублей.

2.2. Оплата полной выкупной стоимости Квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 настоящего Договора, на счет: _____. Датой оплаты стоимости Квартиры считается дата зачисления денежных средств в бюджет Городского округа Подольск на счет, указанный в настоящем пункте.

2.3. Оплата по договору купли-продажи производится до государственной регистрации перехода права, но не позднее 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора.

3. Передача и переход права собственности на Квартиру

3.1. Переход права собственности на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения Квартиры.

3.2. Квартира считается переданной Продавцом и принятой Покупателем по передаточному акту (приложение к настоящему договору) после полной оплаты. Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что отчуждаемая квартира не будет находиться в залоге согласно п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Обязанности сторон

4.1. Покупатель обязуется:

4.1.1. Оплатить полную выкупную стоимость Квартиры в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

4.1.2. Письменно своевременно уведомлять Продавца об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.1.3. В течение 1 (одного) рабочего дня после полной оплаты стоимости Квартиры предоставить Продавцу документ, подтверждающий оплату: заверенную печатью банка Покупателя копию соответствующего платежного поручения.

4.1.4. В течение 5 (пяти) календарных дней после получения от Продавца документов, перечисленных в п. 4.2.1 настоящего Договора, направить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для перехода права собственности на жилое помещение, указанное в п.1.1 настоящего Договора.

4.2. Продавец обязуется:

4.2.1. В течение 7 (семи) календарных дней со дня получения копии платежного поручения, указанного в пункте 4.1.3 настоящего Договора, и поступления в бюджет Городского округа Подольск денежных средств за проданное жилое помещение в полном объеме, передать Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности в установленном порядке.

4.2.2. При получении сведений об изменении реквизитов, указанных в пункте 2.2 настоящего Договора, письменно уведомить о таком изменении Покупателя.

5. Ответственность сторон

5.1. Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, представленных ему Покупателем.

5.2. В случае нарушения, установленного пунктом 2.3 настоящего Договора, срока оплаты стоимости Квартиры, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку, устанавливаемую в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

5.3. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.4. Расторжение настоящего Договора не освобождает Покупателя от уплаты неустойки, в случае если расторжение произведено вследствие нарушения Покупателем своих обязанностей по настоящему Договору.

5.5. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Рассмотрение споров

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Продавцом в связи с неоплатой или неполной оплатой Покупателем полной выкупной стоимости Квартиры в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон, в том числе в связи с неоплатой или неполной оплатой Покупателем полной выкупной стоимости Квартиры в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора, а также неосуществления действий для государственной регистрации перехода права собственности в сроки, установленные п. 4.1.4 настоящего Договора.

6.4. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Обременения Квартиры

7.1. Продавец передает, а Покупатель принимает согласно условиям настоящего Договора Квартиру, свободную от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

7.2. Квартира, приобретаемая в собственность Покупателем, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, не имеет обременений и ограничений в использовании.

8. Особые условия Договора

8.1. Переход права собственности на Квартиру по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру несет Покупатель.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у каждой из Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Подписи и реквизиты сторон

«Продавец»

(Ф.И.О.)

Юридический адрес _____

Банковские реквизиты _____

(подпись)

печать

«Покупатель»

(Ф.И.О.)

(паспортные данные)

(адрес регистрации)

(подпись)

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к договору купли-продажи жилого помещения
от _____ 20__ г. № _____

Городской округ Подольск

« ____ » _____ 20__ г.

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа
Подольск, в лице _____

действующего на основании _____,
с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Продавец», и _____

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес места жительства)

с другой стороны, именуемый (ая) в дальнейшем «Покупатель», с момента подписания
настоящего передаточного акта считают обязательства, принятые по договору купли-
продажи жилого помещения от « ____ » _____ 20__ г. № _____, с кадастровым
номером _____, состоящего из _____ комнат, общей площадью _____ кв.м,
расположенного по адресу: _____, выполненными, а указанный
Договор купли-продажи исполненным.

Задолженность по коммунальным услугам отсутствует.

Настоящим передаточным актом каждая из сторон по указанному Договору
подтверждает, что жилое помещение передано Покупателю, расчет произведен полностью
и стороны друг к другу претензий не имеют.

Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую
юридическую силу, один из которых будет храниться у Продавца, один у Покупателя,
один в регистрирующем органе.

Подписи и реквизиты сторон