



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ
ТАЙМЫРСКИЙ ДОЛГАНО-НЕНЕЦКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ХАТАНГСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

26 июня 2020 года

№ 200-РС

**О порядке продажи жилых помещений,
находящихся в муниципальном жилищном
фонде коммерческого использования в
сельском поселении Хатанга**

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», Хатангский сельский Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке выкупа жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования в сельском поселении Хатанга согласно приложению.
2. Опубликовать (обнародовать) настоящее Решение в периодическом печатном издании органов местного самоуправления сельского поселения Хатанга «Информационный бюллетень».
3. Разместить настоящее Решение в сети Интернет на официальном сайте органов местного самоуправления сельского поселения Хатанга www.hatanga24.ru.
4. Настоящее Решение вступает в силу через 30 дней с момента его официального опубликования (обнародования).

**Председатель Хатангского
сельского Совета депутатов**



М.Ю. Чарду

**Исполняющая обязанности Главы
сельского поселения Хатанга**


А. И. Бегту

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ВЫКУПА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ
В МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ХАТАНГА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение устанавливает единый порядок выкупа физическими лицами жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – жилое помещение) признанных непригодными для постоянного проживания с целью последующего восстановления (кроме запланированных под снос) (далее – Положение).

1.2. Выкуп муниципальных жилых помещений в частную собственность физических лиц оформляется договором передачи жилого помещения в пользование на условиях проведения ремонта и последующего выкупа (далее – Договор), заключаемым в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами.

1.3. Выкупу подлежат жилые помещения, включенные в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования сельского поселения Хатанга, отнесенные к категории:

- жилые помещения, признанные непригодными для проживания (кроме расположенных в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в отношении которых в установленном порядке принято решение о невозможности проведения капитального ремонта (реконструкции, перепланировки), в целях продажи на условиях восстановления путем капитального ремонта (реконструкции, перепланировки).

1.4. Переход прав на выкупаемое муниципальное жилое помещение находящегося в муниципальном жилом фонде коммерческого использования сельского поселения Хатанга подлежит государственной регистрации. Права собственности Муниципального образования «Сельское поселение Хатанга» на выкупаемое жилое помещение прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ВЫКУПА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

2.1. Жилые помещения, предоставляются с условием последующего выкупа физическим лицам, в соответствии с договором, заключенным по результатам проведенных торгов. Проведение торгов в форме аукциона на право заключения договора передачи жилого помещения в пользование на условиях проведения ремонта и последующего выкупа, а также заключение такого договора осуществляется в соответствии с порядком, утвержденным Приказом Федеральной Антимонопольной службы Российской Федерации от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

2.2. Извещение о проведении аукциона на жилые помещения, требующие капитального ремонта, и аукционная документация подлежат размещению на официальном сайте органов местного самоуправления сельского поселения Хатанга, а так же на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

2.3. Извещение о проведении аукциона также может быть опубликовано (размещено) в любых средствах массовой информации, в том числе в электронных. Организатором аукциона является Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации сельского поселения Хатанга.

3. Выкуп жилых помещений коммерческого использования

3.1. Жилые помещения, предоставляются по договору передачи жилого помещения в пользование на условиях проведения ремонта и последующего выкупа (далее – Договор) на срок не более 3-х лет. Участник аукциона на право заключения Договора одновременно с заявкой на участие в таком аукционе и документами, предусмотренными документацией об аукционе, вносит задаток в размере 50% (пятьдесят процентов) от начальной выкупной стоимости, указанной в извещении о проведении аукциона. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в извещении, является выписка с этого счета. Задаток возвращается участникам аукциона, которые участвовали в аукционе, но не стали победителями в порядке, предусмотренном Приказом Федеральной Антимонопольной службы Российской Федерации от 10 февраля 2010 года № 67.

3.2. Условия о выкупе жилого помещения указывается непосредственно в Договоре, заключенном по результатам проведенного аукциона.

3.3. Окончательная выкупная стоимость жилого помещения определяется по результатам аукциона.

Начальная выкупная стоимость включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также расходы, связанные с оплатой услуг оценщика, оформлением технической документации и другие расходы, связанные с заключением сделки.

Договор заключается с победителем аукциона по выкупной стоимости, сложившейся на аукционе. Срок действия договора составляет не более 3 (трех) лет.

3.4. В случае если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения Договора, организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя аукциона заключить Договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения Договора.

В случае уклонения победителя аукциона от заключения Договора, задаток, внесенный им, не возвращается.

3.5. В Договоре предусматривается период, в течение которого Наниматель (пользователь) вправе внести выкупную стоимость жилого помещения в полном размере, равный сроку действия Договора.

Оплата выкупной стоимости осуществляется ежемесячно равными частями в течение всего периода действия Договора.

3.6. Наниматель (Пользователь) жилого помещения по Договору по своему усмотрению оплату выкупной стоимости вправе вносить досрочно. При досрочной оплате выкупной стоимости жилого помещения выкупной период подлежит уменьшению. По заявлению нанимателя (пользователя), в случае досрочной оплаты выкупной стоимости жилого помещения, ежемесячная плата в счет выкупа жилого помещения подлежит уменьшению исходя из уменьшения невыплаченной выкупной стоимости жилого помещения.

3.7. Наниматель (пользователь) обязан направлять в Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации сельского поселения Хатанга платежные документы, подтверждающие оплату выкупной стоимости жилого помещения.

3.8. До уплаты всей выкупной стоимости жилое помещение находится в коммерческом найме. Плата за наем подлежит внесению в порядке, установленном муниципальными правовыми актами, в течение всего выкупного периода до момента полной оплаты выкупной стоимости жилого помещения.

3.9. Преимущественное право на выкуп жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по Договору имеют граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, при условии обращения граждан указанной категории с заявлением в Администрацию сельского поселения Хатанга о выкупе жилого помещения.

3.10. Выкупная стоимость жилого помещения определяется по результатам независимой оценки в соответствии с действующим законодательством.

3.11. Наниматель (пользователь), заключивший Договор, перечисляет денежные средства в бюджет сельского поселения Хатанга.

ДОГОВОР №
ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИЕ НА УСЛОВИЯХ
ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТА И ПОСЛЕДУЮЩЕГО ВЫКУПА

с.Хатанга

00.00.0000 г.

Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации сельского поселения Хатанга, в лице (должность, Ф.И.О. уполномоченного лица), действующего(ей) на основании Положения об Отделе именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и (Ф.И.О. данные паспорта для гражданина), именуемый в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник предоставляет, а Пользователь принимает в пользование квартиру (далее - жилое помещение), находящуюся в муниципальной собственности и расположенную по адресу: Красноярский край, Таймырский Долгано-Ненецкий район, с. Хатанга, улица, дом, квартира, общей площадью кв. м, кадастровый номер: для использования в целях проживания и проведения в ней капитального ремонта. Жилое помещение находится в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования сельского поселения Хатанга.

1.2. С момента начала действия настоящего Договора к отношениям по владению и пользованию жилым помещением применяются условия договора коммерческого найма. К отношениям, связанным с выкупом жилого помещения, применяются также правила купли-продажи недвижимого имущества.

1.3. Жилое помещение на момент заключения настоящего Договора находится в неудовлетворительном состоянии. Пользователь проводит капитальный ремонт жилого помещения с целью приведения его в надлежащее состояние, соответствующее предъявляемым к жилым помещениям строительным, санитарным, пожарным и другим установленным законодательством требованиям.

1.4. В соответствии с протоколом о проведении аукциона по извещению № от , стоимость жилого помещения по состоянию на день заключения настоящего Договора составляет () рублей 00 копеек. В стоимость жилого помещения входит задаток в размере () рублей 00 копеек, ранее внесенный Пользователем для участия в аукционе. Стоимость жилого помещения, установленная настоящим пунктом, пересмотру не подлежит.

1.5. Настоящий Договор заключается сроком на () года со дня вступления его в силу.

1.6. Вселение граждан, постоянно проживающих с Пользователем, осуществляется в соответствии со статьей 679 Гражданского кодекса РФ.

1.7. Поднаем жилого помещения допускается только с письменного согласия Собственника.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

- 1) не позднее рабочего дня, следующего за днем вступления в силу настоящего Договора предоставить жилое помещение Пользователю;
- 2) до перехода права собственности на жилое помещение нести расходы собственника на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение, в размере и порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством;
- 3) до перехода права собственности на жилое помещение исполнять обязанности собственника, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации, в том числе по инициативе Пользователя (участвовать в общем собрании собственников, заключать договоры на управление многоквартирным домом и т.п.);
- 4) до перехода права собственности на жилое помещение по обращению Пользователя предпринимать меры в отношении третьих лиц, связанные с защитой прав собственности, а также прав Пользователя, вытекающих из настоящего Договора;
- 5) заблаговременно уведомлять Пользователя об изменении размера платы за наем;
- 6) вести учет взаиморасчетов по настоящему Договору. По запросу Пользователя в течение пяти рабочих дней предоставлять соответствующую информацию;
- 7) после внесения Пользователем полной выкупной стоимости совершить необходимые действия по регистрации в установленном порядке перехода права собственности на Пользователя.

2.2. Пользователь обязан:

- 1) за свой счет произвести ремонт жилого помещения, предусмотренный пунктом 1.3 настоящего Договора;
- 2) использовать жилое помещение только для проживания;
- 3) соблюдать правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. Поддерживать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;
- 4) не производить перепланировок и переоборудования без соблюдения установленного действующим законодательством порядка;
- 5) своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения. Обеспечивать Собственнику и работникам организаций, осуществляющих ремонт и эксплуатацию многоквартирного дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического и санитарного состояния, а также инженерного оборудования, находящегося в нем;
- 6) за свой счет осуществить установку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов;
- 7) в установленные настоящим Договором сроки и порядке вносить плату за пользование жилым помещением (плату за наем) и плату в счет выкупа жилого помещения (выкупную плату);

- 8) своевременно вносить плату за коммунальные услуги, плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 9) нести ответственность перед третьими лицами за ущерб, причиненный в результате использования жилого помещения;
- 10) выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.3. Пользователь при проведении ремонта, вправе самостоятельно определять виды материалов и работ.

2.4. Все неотделимые улучшения, произведенные Пользователем, являются неотъемлемой частью жилого помещения и с момента их производства становятся собственностью Собственника. Стоимость произведенных Пользователем неотделимых улучшений возмещению не подлежат. Стоимость неотделимых улучшений не включается в выкупную стоимость жилого помещения.

2.5. Затраты Пользователя на ремонт жилого помещения компенсации не подлежат.

2.6. Пользователь самостоятельно заключает с соответствующими службами (организациями) договоры, связанные с эксплуатацией и содержанием жилого помещения.

2.7. Все убытки, связанные с эксплуатацией и содержанием жилого помещения, в том числе причинные третьим лицам, возлагаются на Пользователя.

2.8. Пользователь обязан обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных, эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

3. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ И ДРУГИЕ РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование жилым помещением Пользователь вносит плату ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в размере, определяемом в соответствии с муниципальными правовыми актами сельского поселения Хатанга.

3.2. Изменение показателей, используемых для определения размера платы, влечет автоматический перерасчет платы за пользование жилым помещением. В случае изменения показателей, используемых при определении размера платы, ежемесячный платеж изменяется, Собственник обязан не позднее чем за месяц до истечения срока внесения измененного платежа, уведомить Пользователя об изменении размера платы.

3.3. Обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением возникает у Пользователя с даты подписания настоящего Договора.

3.4. Обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением прекращается у Пользователя с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором был внесен последний платеж в счет выкупа жилого помещения (выкупной платеж).

3.5. Пользователь обязан оплачивать потребляемые коммунальные услуги, а также услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором

расположено жилое помещение. Обязанность по внесению платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения возникает у Пользователя с момента вступления в силу настоящего Договора.

3.6. Плата за пользование жилым помещением вносится независимо от факта Пользования жилым помещением. Плата за пользование жилым помещением подлежит уплате независимо от уплаты выкупной стоимости жилого помещения.

3.7. С целью выкупа жилого помещения Пользователь ежемесячно вносит платежи в счет выкупа (выкупной платеж).

3.8. Выкупная стоимость жилого помещения определена пунктом 1.4 настоящего Договора и корректировке не подлежит.

3.9. Размер ежемесячного выкупного платежа составляет $1/36$ выкупной стоимости, определенной пунктом 1.4 настоящего Договора и составляет () рублей копеек. Размер выкупного платежа подлежит внесению в сроки и в порядке, установленные для платы за пользование жилым помещением. Пользователь имеет право в течение действия настоящего Договора в любой момент вносить дополнительные выкупные платежи.

3.10. Обязанность по внесению выкупных платежей возникает с даты подписания настоящего Договора.

3.11. При досрочном расторжении договора причитающаяся Пользователю часть внесенной выкупной цены (за вычетом убытков Собственника, штрафных санкций и других удерживаемых Собственником сумм) подлежит возврату в порядке и частями, определенными в соответствии с пунктом 3.9 настоящего Договора.

3.12. Плата за пользование жилым помещением по настоящему Договору, адресованная Собственнику, вносится через кредитные организации в бюджет сельского поселения Хатанга. Плата, взимаемая кредитными организациями за оказываемые услуги по перечислению денежных средств, вносится Пользователем за счет личных средств и не подлежит возмещению.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение Пользователем сроков внесения платы за пользование жилым помещением и выкупной платы, Пользователь уплачивает пени в размере одной трехсотой, действующей на день уплаты неустойки, ставки рефинансирования (учетной ставки) Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. За нарушение Пользователем сроков внесения платы за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения ответственность перед поставщиками соответствующих услуг наступает в порядке и размере, установленных соответствующими договорами и Жилищным Кодексом Российской Федерации.

4.3. Начисление пеней, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. В случае нарушения Правил пользования жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома, Пользователь обязан возместить Собственнику возникшие при этом убытки в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Пользователя в любое время с письменного согласия совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с Пользователем в жилом помещении, при условии отсутствия задолженности по уплате обязательных платежей и выполнении всех обязательств в отношении содержания и эксплуатации жилого помещения, предусмотренных настоящим Договором. В этом случае расходы Пользователя на предусмотренный пунктом 1.3 настоящего Договора ремонт возмещению не подлежат. Уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке должно быть направлено Собственнику не позднее, чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

5.3. В случае не исполнения Пользователем обязанностей предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 2.2 настоящего Договора, а также в случае неисполнения обязательства предусмотренного пунктом 3.1 и (или) 3.7 настоящего Договора обязательства более двух месяцев подряд, Собственник вправе в соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, что влечет прекращение его действия (договор считается расторгнутым) и выселение Пользователя и всех совместно с ним проживающих граждан. Об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Собственник должен уведомить Пользователя не позднее, чем за 30 дней до даты прекращения действия Договора.

5.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Собственника, а Пользователь и граждане, за действия которых он отвечает, выселению в следующих случаях:

5.4.1. если Пользователь и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно или по неосторожности портят и разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;

5.4.2. если Пользователь не внес платежи, указанные в пункте 3.5 настоящего Договора, в течение шести месяцев;

5.4.3. если Пользователь систематически нарушает обязательства по настоящему Договору.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Пользователь до заключения настоящего Договора ознакомлен с состоянием жилого

помещения. Переход права собственности на жилое помещение осуществляется в результате полной оплаты выкупной стоимости жилого помещения на основании настоящего Договора.

6.2. Все уведомления и сообщения, направляемые Собственнику в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть составлены в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, электронной почтой или доставлены лично по адресу Собственника, указанному в настоящем Договоре, либо иному адресу, о котором Собственник заблаговременно письменно уведомит Пользователя.

6.3. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и других реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренное Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

6.4. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

6.5. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения Договора и не урегулированные в досудебном порядке, рассматриваются в судебном порядке в Хатангском районном суде Красноярского края.

6.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.7. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон. Право собственности на жилое помещение переходит к Пользователю с момента государственной регистрации перехода права собственности, осуществленной на основании совместно поданного заявления сторонами в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.8. Настоящий Договор прочитан Сторонами и содержит весь объем соглашений между ними в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

6.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один для Собственника, один для Пользователя, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.10. Приложением и неотъемлемой частью договора является:

6.10.1. Копия протокола заседания комиссии по проведению аукциона на право заключения договора передачи жилого помещения в пользование на условиях проведения ремонта и последующего выкупа;

6.10.2. Акт приема-передачи жилого помещения;

6.10.3. Реквизиты для перечисления платы за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

6.10.4. Реквизиты для перечисления выкупной стоимости жилого помещения по Договору.

7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

7.1 Собственник:

Отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации сельского поселения Хатанга
 Почтовый адрес: 647460, с. Хатанга, улица Советская, дом № 23 «А»
 ИНН 8403010060
 КПП 840301001
 ОГРН 1068400000316
 ОКТМО 04653419
 Р/счет 40204810750040001458
 В Отделении Красноярск г. Красноярск
 УФК по Красноярскому краю (Отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации сельского поселения Хатанга
 л/с 03193012190
 БИК 040407001

7.2. Пользователь

Ф.И.О _____
 паспорт № _____ серия _____
 кем выдан _____

 дата выдачи: _____
 адрес регистрации: _____

