Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Ханты-Мансийский муниципальный район

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРНОПРАВДИНСК

АДМИНИСТРАЦИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГОРНОПРАВДИНСК

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 31.07.2026 № 130
п.Горноправдинск

Об утверждении порядка продажи (выкупа)
жилых помещений муниципального жилищного
фонда коммерческого использования сельского
поселения Горноправдинск

В соответствии со статьями 209, 215 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 10 статьи 14, пунктом 4 части 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ч. 1 ст. 62 Федерального закона от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», на основании Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Горноправдинск, утвержденного решением Совета депутатов сельского поселения Горноправдинск от 28.08.2017 № 169, руководствуясь Уставом сельского поселения Горноправдинск:

1. Утвердить Порядок продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Горноправдинск согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава сельского
поселения Горноправдинск О.С.Садков

Приложение
к постановлению администрации
сельского поселения Горноправдинск
от 31.07.2026 № 130

Порядок
продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Горноправдинск

1.1. Настоящий порядок продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Горноправдинск (далее - Порядок) определяет порядок и условия возмездного отчуждения жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - жилые помещения) по договорам купли-продажи физическим лицам.

1.2. Уполномоченным органом администрации сельского поселения Горноправдинск, ответственным за реализацию настоящего Порядка, является отдел имущественных, жилищных и земельных отношений (далее –уполномоченный орган).

1.3. Рассмотрение вопросов о продаже (выкупе) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется комиссией по рассмотрению вопросов продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Горноправдинск, состоящей из представителей администрации сельского поселения Горноправдинск, с участием депутатов Совета депутатов сельского поселения Горноправдинск, в составе согласно приложению к настоящему Порядку (далее - Комиссия).

1.4. В качестве заявителей выступают совершеннолетние граждане, указанные в договоре найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма), совместно проживающие в жилом помещении по месту жительства, в том числе несовершеннолетние граждане в возрасте от 14 до 18 лет (далее по тексту - Заявитель).

Несовершеннолетние граждане, не достигшие возраста 14 лет, проживающие в предоставленном жилом помещении по месту жительства, но не указанные в соответствующих договорах, также указываются в заявлении.

Граждане, указанные в настоящем пункте, не включаются в заявление в случае:

а) предоставления оригинала нотариально заверенного отказа таких граждан от предоставления занимаемого жилого помещения по договору купли-продажи (применяется только для совершеннолетних граждан);

б) наличия судебного акта, в соответствии с которым такие граждане утратили право пользования занимаемым жилым помещением;

в) смерти таких граждан.

1.5. Сроки рассмотрения заявлений составляют:

а) при заключении договора купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор купли-продажи):

120 рабочих дней со дня регистрации заявления в администрации сельского поселения Горноправдинск до направления гражданину оферты с предложением заключения договора купли-продажи (при принятии решения о возможности заключения договора купли-продажи);

30 рабочих дней со дня регистрации заявления в уполномоченном органе до направления заявителю уведомления об отказе в заключении договора купли-продажи (при принятии решения об отказе в заключении договора купли-продажи).

2. Порядок и условия продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Жилое помещение муниципального жилищного фонда, находящееся в пользовании по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма), в положения которого включено условие о выкупе жилого помещения, может быть отчуждено Заявителю по действующему договору коммерческого найма, если он проживает в жилом помещении не менее 10 лет, и срок эксплуатации дома, в котором находится жилое помещение, составляет не менее 20 лет, при этом Заявитель:

1) не является нанимателем (членом семьи нанимателя) жилого помещения по договору социального найма, договору найма служебного жилого помещения, договору найма жилого помещения фонда социального использования на территории сельского поселения Горноправдинск, либо на территории иных муниципальных образований по предыдущему месту жительства;

2) не является собственником жилого помещения (части жилого помещения) на территории Российской Федерации.

2.2. Стоимость жилого помещения определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости отчуждаемого жилого помещения, составленного независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

2.3. Продажа жилых помещений, находящихся в пользовании на условиях договора коммерческого найма, осуществляется при наличии согласия совершеннолетних членов семьи, постоянно проживающих в данном жилом помещении.

2.4. Выкупу (продаже) подлежат отдельные квартиры или изолированные жилые помещения, отдельные комнаты отчуждению не подлежат.

2.5. Продажа жилых помещений осуществляется по договору купли-продажи путем единовременного платежа, либо с рассрочкой платежа на пять лет.

При предоставлении рассрочки платежа оплата стоимости жилого помещения осуществляется покупателем (покупателями) ежемесячно с даты заключения договора купли-продажи жилого помещения равными частями в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью договора купли-продажи. Покупатель (покупатели) имеет право в любое время в течении действия договора досрочно исполнить обязательства по оплате полной стоимости жилого помещения.

В случае единовременной оплаты стоимости жилого помещения внесение денежных средств производится покупателем (покупателями) в течение 10 дней со дня подписания договора купли-продажи жилого помещения.

2.6. Запрещается продажа жилых помещений:

признанных в установленном законом порядке непригодными для постоянного проживания граждан;

находящихся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.7. При заключении договора купли-продажи ранее заключенный договор коммерческого найма подлежит расторжению.

3. Порядок обращения граждан с целью продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, рассмотрения заявления и пакета документов

3.1. С целью приобретения жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, Заявитель обращается в Администрацию сельского поселения Горноправдинск с заявлением о намерении приобрести занимаемое им жилое помещение по

договору купли-продажи. В заявлении указывается способ оплаты (единовременно или с рассрочкой платежа) и прилагаются следующие документы:

1) заявления от всех совершеннолетних членов семьи, включенных в договор коммерческого найма, о согласии на приобретение жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма;

2) документ, удостоверяющий личность Заявителя и членов его семьи, включенных в договор коммерческого найма (паспорт, свидетельства о рождении для лиц, не достигших возраста 14 лет, в случае выдачи такого свидетельства компетентными органами иностранного государства, и его нотариально удостоверенный перевод на русский язык);

3) документ, удостоверяющий личность представителя Заявителя (при подаче заявления представителем заявителя);

4) документ, подтверждающий полномочия представителя Заявителя (при подаче заявления представителем заявителя);

5) справки об отсутствии задолженности по плате за наем жилого помещения, за содержание общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги;

6) документы об изменении фамилии, имени, отчества Заявителя и (или) членов его семьи, включенных в договор коммерческого найма (в части свидетельства о государственной регистрации актов гражданского состояния, выданных компетентным органом иностранного государства, и их нотариально удостоверенный перевод на русский язык) (в случае изменения фамилии, имени, отчества заявителя и членов его семьи, включенных в договор коммерческого найма, после заключения договора коммерческого найма);

7) нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на совершение сделки;

8) договор социального найма, договор найма жилого помещения фонда социального использования, договор найма служебного жилого помещения, на жилое помещение, предоставленное Заявителю на территории сельского поселения Горноправдинск, либо на территории иных муниципальных образований по предыдущему месту жительства.

3.2. Документы, предоставляемые заявителем по собственной инициативе:

1) свидетельства о государственной регистрации актов гражданского состояния, выданные органами, уполномоченными в соответствии с законодательством Российской Федерации на государственную регистрацию актов гражданского состояния в отношении Заявителя и (или) членов его семьи, включенных в договор коммерческого найма;

2) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации;

3) договор социального найма, договор найма жилого помещения фонда социального использования, договор найма служебного жилого помещения, на жилое помещение, предоставленное Заявителю на территории сельского поселения Горноправдинск, либо на территории иных муниципальных образований по предыдущему месту жительства.

4. Порядок рассмотрения заявления о продаже (выкупе) жилого помещения фонда коммерческого использования

4.1. При приеме документов специалист уполномоченного органа, принявший заявление и пакет необходимых документов, устанавливает личность заявителя на основании паспорта гражданина, при обращении представителя заявителя дополнительно проверяет наличие у него полномочий представителя;

заверяет копии представленных документов;

обеспечивает регистрацию заявления в день его поступления.

4.2. В случае непредставления заявителем по собственной инициативе документов (сведений из них), указанных в пункте 3.2 Порядка, специалист уполномоченного органа

запрашивает их посредством межведомственного информационного взаимодействия и осуществляет проверку наличия документов, предусмотренных пунктом 3.1 Порядка, проверку документов, представленных заявителем, на предмет их действительности в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством, а также соответствия требованиям действующего законодательства, Порядка, наличия (отсутствия) в уполномоченном органе сведений о заключенном с заявителем договора коммерческого найма, а также сведений о включении заявителя в договоры социального найма, договоры найма фонда социального использования, найма служебного жилого помещения, заключенные администрацией сельского поселения Горноправдинск, в качестве нанимателя и (или) членов семьи нанимателя.

4.3. После получения сведений, полученных в рамках межведомственного информационного взаимодействия, результатов проверочных мероприятий, специалист уполномоченного органа организует работу Комиссии.

4.4. Рассмотрение заявлений о продаже (выкупе) жилого помещения фонда коммерческого использования и пакета необходимых документов осуществляется комиссией в 15-дневный срок со дня поступления полного пакета документов, указанных в пунктах 4.1, 4.2 Порядка.

4.5. По результатам рассмотрения Комиссия принимает одно из следующих решений:

1) о согласовании продажи жилого помещения;

2) об отказе в согласовании продажи жилого помещения.

4.6. Решение об отказе в согласовании продажи жилого помещения принимается в случаях:

1) заявитель не относится к категории лиц, предусмотренных пунктом 2.1. Порядка;

2) заявителем не предоставлены документы, предусмотренные пунктом 3.1. Порядка;

3) имеется задолженность за наем жилого помещения, за содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги;

4) договор коммерческого найма расторгнут либо истек срок его действия;

5) заявитель представил документы, содержащие сведения, не соответствующие действительности.

4.6. Решение комиссии принимается простым большинством голосов членов комиссии, участвующих в заседании. В случае равенства голосов голос председателя является решающим. Решение комиссии оформляется протоколом, подписанным всеми членами комиссии, участвующими в заседании.

5. Заключение договора купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

5.1. По результатам работы комиссии по рассмотрению заявления, документов, предоставленных заявителем, сведений, полученных в рамках межведомственного информационного взаимодействия, результатов проверочных мероприятий, специалист уполномоченного органа:

направляет заявителю уведомление, содержащие обоснование отказа в заключении договора купли-продажи;

направляет заявителю уведомление о возможности заключения договора купли-продажи с указанием информации о порядке и сроках подготовки проекта договора купли-продажи.

При принятии решения о возможности заключения договора купли-продажи уполномоченный орган в течение 60 рабочих дней со дня направления заявителю уведомления о возможности заключения договора купли-продажи, при наличии средств, предусмотренных в бюджете сельского поселения Горноправдинск на эти цели, осуществляет мероприятия по оценке рыночной стоимости жилого помещения.

5.2. После получения оценки жилого помещения специалист уполномоченного органа готовит проект постановления администрации сельского поселения Горноправдинск о продаже заявителю жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования и направляет его на подписание уполномоченным должностным лицам.

5.3. На основании подписанного постановления о продаже жилого помещения специалистом уполномоченного органа в срок не превышающий 10 рабочих дней с даты подписания постановления, подготавливается и направляется для подписания Заявителю проект договора купли-продажи жилого помещения.

5.4. Договор купли-продажи жилого помещения должен быть подписан Заявителем в течение 10 календарных дней со дня получения им проекта договора.

5.5. Договор купли-продажи жилого помещения считается заключенным с момента регистрации перехода права собственности на жилое помещение в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. Расходы по государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения и перехода прав несет покупатель.

Приложение
к Порядку продажи (выкупа) жилых
помещений муниципального жилищного фонда
коммерческого использования сельского
поселения Горноправдинск

СОСТАВ
комиссии по рассмотрению вопросов продажи (выкупа) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Горноправдинск

заместитель главы сельского поселения Горноправдинск, председатель комиссии;

главный специалист отдела имущественных, жилищных и земельных отношений администрации сельского поселения Горноправдинск, секретарь комиссии

члены комиссии:

начальник отдела имущественных, жилищных и земельных отношений администрации сельского поселения Горноправдинск;

начальник финансово-экономического отдела администрации сельского поселения Горноправдинск;

заведующая сектором доходов, бюджетного планирования и исполнения бюджета финансово-экономического отдела администрации сельского поселения Горноправдинск;

депутат Совета депутатов сельского поселения Горноправдинск (по согласованию).