

Утверждено
Решением правления
Фонда «Азово»
от 14.02.2005 № 1
(изменения утверждены
решениями правления
от 20.04.2005. № 4,
27.12.2007. № 8,
25.10.13. № 4)

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПРОДАЖЕ ГРАЖДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ РЕГИОНАЛЬНОМУ ОБЩЕСТВЕННОМУ
ФОНДУ СОДЕЙСТВИЯ НАЦИОНАЛЬНО-КУЛЬТУРНОМУ РАЗВИТИЮ НЕМЦЕВ ОМСКОЙ
ОБЛАСТИ «АЗОВО»

Омская область,
Азовский немецкий национальный район,
село Азово
2013 год

Положение о продаже гражданам жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Общественному фонду социально-экономического развития благотворительной и гуманитарной помощи Азовского немецкого национального района Омской области «Азово» (с 11.11.2011. наименование фонда изменено на «Региональный общественный фонд содействия национально-культурному развитию немцев Омской области «Азово»), (далее по тексту – «Положение») устанавливает основные принципы осуществления продажи гражданам жилых помещений, построенных на территории Азовского немецкого национального района за счет средств бюджета Германии.

Целью реализации Положения является создание условий для осуществления права граждан свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем, эффективно вкладывать свои средства в недвижимость для улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Основная часть средств, полученных Фондом от продажи жилых помещений, должна направляться на решение социальных вопросов Азовского немецкого национального района.

1. По настоящему положению продажа жилых помещений – это возмездная передача Региональным общественным фондом содействия национально-культурному развитию немцев Омской области «Азово» (именуемым далее – «Фонд») принадлежащих ему на праве собственности жилых помещений в собственность граждан, занимающих эти помещения на условиях найма.

Применяемое в настоящем положении понятие «жилое помещение» включает в себя понятия:

- жилой дом или часть жилого дома;
- квартира или часть квартиры;
- комната.

2. Граждане, занимающие на условиях найма жилые помещения, указанные в пункте 1 Положения, вправе приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Положением. Жилые помещения могут быть проданы в общую собственность (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно проживающих лиц.

В отдельных случаях допускается продажа свободных (незаселенных) жилых помещений лицам, не являющимся нанимателями этих помещений.

3. Не допускается продажа жилых помещений:

- нанимателям, к которым Фондом предъявлены иски в суд о расторжении договора найма, о выселении;
- нанимателям, отказавшимся заключить договоры найма занимаемых жилых помещений;

- в случае если совокупный доход нанимателя и членов его семьи недостаточен для обеспечения исполнения обязательств по выплате стоимости приобретаемого в собственность жилого помещения (платежи за жилое помещение в расчетный период составляют более 50% совокупного дохода семьи).

4. Учет граждан, желающих приобрести в собственность занимаемые ими жилые помещения, осуществляется Фондом.

5. Для решения вопроса о приобретении в собственность занимаемых ими жилых помещений, граждане представляют в Фонд следующие документы:

- заявление о приобретении в собственность жилого помещения;
- договор найма;
- справку сельской администрации с указанием лиц, зарегистрированных по месту жительства в данном помещении;
- справку о совокупном доходе семьи;
- паспорт или заменяющий его документ.

6. Цена продаваемых гражданам в собственность жилых помещений определяется на основании расчета стоимости 1 кв. метра общей площади, составленного с учетом потребительских качеств жилого помещения и комплексной оценки в зависимости от категории дома, конструктивных решений, этажности, степени санитарно-технического устройства, месторасположения и т.д. Общая площадь жилых помещений определяется на основании правоустанавливающих документов.

Расчет стоимости прилагается к настоящему Положению и является его неотъемлемой частью.

В случаях, когда граждане имеют задолженность по плате за наем, Фонд вправе увеличить цену продаваемых жилых помещений на сумму долга.

7. Стоимость 1 кв. м общей площади ежегодно индексируется с применением коэффициента инфляции, исходя из уровня инфляции на 01 июня соответствующего года.

8. Решения о продаже жилых помещений принимаются правлением Фонда в двухмесячный срок со дня подачи заявления и всех необходимых документов.

Указанный срок может быть продлен на один месяц в случаях возникновения необходимости в дополнительной проверке платежеспособности гражданина либо иных обстоятельств, препятствующих продаже.

9. Выплата гражданами стоимости выкупаемых ими жилых помещений может производиться в рассрочку в течение не более 20 лет при условии внесения до заключения договора купли-продажи первоначального взноса в размере не менее 5% стоимости жилого помещения (продажной цены).

Остальная сумма вносится покупателями равными долями в размерах и в сроки, предусмотренные договорами купли-продажи.

10. Граждане, купившие жилое помещение в рассрочку, вправе

досрочно рассчитаться полностью до наступления конечного срока платежа.

В случае выплаты гражданами 70 % (семидесяти процентов) стоимости жилого помещения в течение 3 (трех) лет с момента заключения договора купли-продажи, продажная цена жилого помещения уменьшается фондом на 30 % (тридцать процентов).

В случае выплаты гражданами 80 % (восемидесяти процентов) стоимости жилого помещения в течение 5 (пяти) лет с момента заключения договора купли-продажи, продажная цена жилого помещения уменьшается на 20 % (двадцать процентов).

11. Продажа жилых помещений гражданам оформляется договором купли-продажи в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

12. Расходы по подготовке документов, необходимых для заключения договора купли-продажи, несут покупатели жилых помещений.

13. Право собственности гражданина на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

С момента регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности на жилое помещение и до полного расчета по договору, жилое помещение признается находящимся в залоге у Фонда.

14. Граждане, купившие жилое помещение в рассрочку, несут риск случайной гибели или случайного повреждения помещения с момента заключения договора купли-продажи.

15. Граждане, приобретшие в собственность жилое помещение, с момента заключения договора купли-продажи несут бремя содержания помещения, и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат.

16. Отчуждение гражданином жилого помещения, приобретенного в рассрочку, может быть произведено до полной оплаты его стоимости с разрешения директора Фонда в случае, если лицо, в собственность которого переходит жилое помещение, принимает на себя обязательства по выплате оставшейся части стоимости помещения в установленные договором купли-продажи сроки.

17. Наследование приобретенных гражданами в собственность жилых помещений осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.