



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

от 25.09.2025 № 385/29

О внесении изменений в положение «О регулировании условий совершения отдельных видов сделок с жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности городского округа Красногорск Московской области»

Рассмотрев обращение главы городского округа Красногорск, Совет депутатов
РЕШИЛ:

1. Внести в положение «О регулировании условий совершения отдельных видов сделок с жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности городского округа Красногорск Московской области», утвержденное решением Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 29.06.2017 №195/11 (в редакции решений Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 26.10.2017 № 280/18, от 28.02.2019 № 129/13, от 30.05.2019 № 175/16, от 29.08.2019 № 217/18, от 30.04.2020 № 336/27, от 25.03.2021 № 512/40, от 27.06.2024 № 158/11, от 26.12.2024 № 243/18), следующие изменения:

1) статья 1:

а) часть 1.2 дополнить абзацем следующего содержания:

«типовая форма договора – форма договора, в которую могут вноситься изменения/дополнения с учетом условий, установленных в настоящем Положении (приложение 1, приложение 2).»;

б) часть 1.9 изложить в следующей редакции:

«1.9. Предоставление жилых помещений по договору купли-продажи (мены) осуществляется на основании постановления администрации, с учетом рекомендаций общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации городского округа Красногорск.»;

в) часть 1.10 исключить.;

г) дополнить частью 1.11 следующего содержания:

«1.11. Граждане с намерениями воспользоваться жилищными сертификатами, выданными в рамках государственных, региональных и муниципальных программ, в том числе материнским капиталом, могут воспользоваться ими в счет оплаты за жилое помещение, а также в качестве первоначального взноса. Перечисление

003654

денежных средств по ним на счет администрации осуществляется согласно правилам реализации данных сертификатов и в соответствии с действующим законодательством.»;

2) статья 2:

а) часть 2.1 изложить в следующей редакции:

«2.1. Граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, расположенных на территории городского округа Красногорск, имеют право обратиться с заявлением о приобретении в собственность муниципального жилья с зачетом стоимости жилого помещения, принадлежащего им на праве собственности, посредством заключения договора мены (приложение 1), по соглашению сторон.»;

б) часть 2.4 дополнить пунктом «е» следующего содержания:

«е) в случае, если не достигнуто соглашение сторон.»;

3) статья 3:

а) часть 3.1 изложить в следующей редакции:

«3.1. Продажа освободившихся (свободных) комнат в коммунальных квартирах осуществляется путем заключения договора купли-продажи (приложение 2) между администрацией городского округа и физическими лицами без проведения аукциона, с рассрочкой платежа сроком до 10 (десяти) лет, в случае, если наниматель или собственник является сотрудником муниципальных и государственных бюджетных, автономных и казенных учреждений и предприятий, то к нему применяются скидки согласно части 4.5 статьи 4 настоящего Положения.»;

б) дополнить частью 3.1.1 следующего содержания:

«3.1.1. Отчуждение жилого помещения в собственность граждан осуществляется с кредитной ставкой, равной 1/3 действующей на дату заключения договора ключевой ставки Банка России.

При этом устанавливается первоначальный взнос в размере не менее 20% от рыночной стоимости жилого помещения, который вносится в десятидневный срок с даты заключения договора, оставшаяся сумма вносится ежемесячно равными частями.»;

в) часть 3.4 изложить в следующей редакции:

«3.4. В случае положительного рассмотрения заявления, граждане, желающие выкупить свободное жилое помещение в коммунальной квартире, дополнительно предоставляют в администрацию городского округа следующие документы:

а) копию документа, удостоверяющего личность заявителя;

б) копию финансового лицевого счета;

в) адресную справку;

г) ИНН заявителя;

д) СНИЛС заявителя;

е) согласие на обработку персональных данных.

При необходимости администрация городского округа запрашивает у заявителя дополнительные документы и оригиналы документов.»;

4) статью 4 изложить в следующей редакции:

«4.1. Муниципальное жилье, находящееся в муниципальной собственности городского округа Красногорск, которое в силу своего технического состояния и в соответствии со статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации не может

быть предоставлено гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, по договорам найма жилого помещения в качестве благоустроенного жилого помещения, может быть продано на аукционе, кроме случаев, предусмотренных статьями 2, 3 настоящего Положения и частью 4.5 настоящей статьи.

4.2. Начальная цена свободного муниципального жилья, выставляемого на продажу на аукционе, устанавливается не ниже его рыночной стоимости, установленной независимой оценкой, производимой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

4.3. Договор купли-продажи заключается с единственным участником в случае признания аукциона несостоявшимся в силу того, что в аукционе участвовал только один участник.

4.4. Порядок проведения аукциона определяется администрацией городского округа.

4.5. Продажа жилого помещения без проведения аукциона с рассрочкой платежа сроком до 10 (десяти) лет при условии, что ежемесячный платеж по договору купли-продажи (приложение № 2) не должен быть меньше минимального размера оплаты труда по Московской области на дату заключения договора, осуществляется в случае, если данное жилое помещение предоставлено по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования и наниматель, проживающий не менее одного года в этом жилом помещении, с согласия всех проживающих в жилом помещении, изъявил желание приобрести его в собственность с рассрочкой платежа с кредитной ставкой, равной $1/3$ действующей на дату заключения договора ключевой ставки Банка России.

При этом устанавливается первоначальный взнос в размере не менее 20% от рыночной стоимости жилого помещения, который вносится в десятидневный срок после заключения договора, оставшаяся сумма вносится ежемесячно равными частями.

Размер первоначального взноса зависит от наличия в совокупности следующих условий:

- стабильный доход (от 6 месяцев непрерывной работы), подтвержденный заявителем документально, позволяющий оплатить полную стоимость выкупаемого жилого помещения в течение срока рассрочки платежа;

- размер обязательного ежемесячного платежа не должен превышать 50% среднемесячного дохода покупателя за вычетом величины прожиточного минимума в расчете на душу населения, установленного Правительством Московской области и действующего на дату подачи заявления, в совокупности на каждого члена семьи.

Сотрудникам муниципальных и государственных бюджетных, автономных и казенных учреждений и предприятий (далее – учреждения), расположенных на территории городского округа Красногорск, устанавливается следующая скидка в соответствии с трудовым стажем:

- от 5 лет до 9 лет 11 месяцев – 30%
- от 10 лет до 19 лет 11 месяцев – 50%
- от 20 лет – 70 %.

При применении скидки учитывается общий стаж в указанных выше учреждениях, расположенных на территории городского округа Красногорск.

Указанные скидки применяются для граждан, у которых уровень обеспеченности общей площадью жилого помещения, рассчитанный исходя из суммарной общей площади всех жилых помещений, принадлежащих им и членам их семьи на дату подачи заявления и принадлежавших за последние 5 лет до даты подачи заявления на праве собственности на территории Российской Федерации и занимаемых по договору социального найма, не превышает норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма помещений муниципального жилищного фонда, установленную на территории городского округа Красногорск решением Совета депутатов, за исключением граждан, проживающих в домах, признанных аварийными или включенными в договора о комплексном развитии территории, инвестиционные контракты.

К членам семьи гражданина, учитываемым при решении вопроса о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи, в данном случае относятся супруг (супруга), а также его дети и родители. Родители гражданина, дети, в том числе совершеннолетние, проживающие совместно с ним, учитываются, если они не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, либо собственниками жилых помещений (частей жилых помещений).

В случае заключения договора купли-продажи жилого помещения со скидкой к рыночной стоимости, площадь которого превышает норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма помещений муниципального жилищного фонда, установленную на территории городского округа Красногорск решением Совета депутатов, на каждого члена семьи, гражданином производится доплата за площадь превышения исходя из рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади.

В случае заключения договора купли-продажи с рассрочкой платежа покупатель вправе в любое время полностью или частично оплатить оставшуюся стоимость и выполнить все существенные условия договора.

При использовании сертификатов (материнский капитал, государственный сертификат, сертификат на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства) наниматель обязан предоставить нотариальное обязательство о наделении всех членов семьи в общую долевую собственность в равных долях, в течение шести месяцев после исполнения обязательств по договору купли-продажи.

Сотрудники учреждений, заключившие договор купли-продажи с рассрочкой платежа, при прекращении ими трудовых отношений в данных учреждениях обязаны досрочно, не позднее 2 месяцев со дня увольнения, погасить оставшуюся задолженность по оплате в счет выкупа. К гражданам, которые уволены по ликвидации учреждений, сокращению, получили инвалидность I и II группы досрочное погашение не применяется.

Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования зачисляются в доход бюджета муниципального образования городского округа Красногорск Московской области.

Расходы, связанные с заключением договора купли-продажи (услуги нотариуса, оформление договора, его государственная регистрация и др.) возлагаются на покупателя.

4.6. Начальная цена продажи жилого помещения в соответствии с частью 4.5 настоящей статьи устанавливается в размере рыночной стоимости, определенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

4.7. Граждане, указанные в части 4.5 настоящей статьи, предоставляют в администрацию городского округа:

- 1) личное заявление;
- 2) копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом или иной документ, подтверждающий трудовой стаж на территории городского округа Красногорск;
- 3) ходатайство работодателя о разрешении выкупа жилого помещения;
- 4) документы, удостоверяющие личность заявителя и личность каждого из членов его семьи;
- 5) документы, подтверждающие семейные отношения заявителя;
- 6) адресную справку;
- 7) сведения о лицах, проживающих по месту жительства гражданина и членов его семьи за последние пять лет, предшествующих подаче заявления о выкупе предоставленного гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма;
- 8) документы, свидетельствующие об изменении фамилии, имени, отчества (в случае, если гражданин и члены его семьи изменяли фамилию, имя, отчество);
- 9) копию финансового лицевого счета;
- 10) страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования гражданина и членов семьи;
- 11) согласие на обработку персональных данных.
- 12) документы, подтверждающие отсутствие задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 13) копию документа, подтверждающего право пользования жилым помещением;
- 14) справки на трудоспособных членов семьи по форме 2-НДФЛ, заверенные надлежащим образом за календарный год, предшествующий месяцу подачи заявления;
- 15) справки по кредитным обязательствам (при наличии);
- 16) ИНН;
- 17) копии правоустанавливающих документов на жилые помещения, принадлежащие гражданину и членам его семьи на праве собственности, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, и (или) занимаемые гражданином и членами его семьи по договору социального найма (при наличии таких документов).

При необходимости администрация городского округа запрашивает у заявителя оригиналы документов.

Администрация городского округа в порядке межведомственного информационного взаимодействия, запрашивает документы (выписки из документов), содержащие сведения, предоставляемые органами и организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, учет объектов недвижимого имущества, о существующих и

прекращенных правах гражданина и членов его семьи на объекты недвижимого имущества за последние пять лет.

4.8. Основаниями для отказа в выкупе жилого помещения является:

- наличие задолженности за жилищно-коммунальные услуги и наем жилья;
- заявитель и/или члены семьи состоят на учете нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и признаны в установленном законом порядке малоимущими;
- не предоставление документов, указанных в части 4.7;
- окончание срока действия договора (за 3 месяца до окончания на дату подачи заявления и/или заключения договора купли-продажи);
- наличие нарушений условий договора коммерческого найма со стороны нанимателя и членов его семьи;
- начата процедура по прекращению или расторжению договора коммерческого найма;
- после заключения договора купли-продажи остаток ежемесячного дохода покупателя будет составлять меньше МРОТ по Московской области (при расчете дохода учитывается кадастровая стоимость объекта);
- гражданин и члены его семьи проживают в жилом помещении по договору коммерческого найма менее одного года.

4.9. При продаже жилого помещения с рассрочкой платежа жилое помещение считается находящимся в залоге (ипотеке) в силу закона у муниципального образования «Городской округ Красногорск» (администрации городского округа Красногорск) в соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения физическим лицом обеспеченного залогом обязательства по договору купли-продажи жилого помещения может быть обращено взыскание на заложенное жилое помещение для удовлетворения требований залогодержателя (администрации городского округа Красногорск) в судебном порядке. Кроме того, залогодержатель вправе взыскать убытки, возникшие по вине физического лица.»;

5) договор мены (Приложение 1 к Положению):

а) пункт 3.1.2 изложить в следующей редакции:

«3.1.2. Оставшаяся сумма в размере _____ (_____) рубля ____ копеек вносится покупателем ежемесячно равными частями в соответствии с графиком, являющимся неотъемлемой частью договора (приложение к договору) на счет продавца (при наличии заявления от покупателя о предоставлении рассрочки платежа).»;

б) часть 3.3 изложить в следующей редакции:

«3.3. Покупателю предоставляется рассрочка платежа сроком на _____ (_____) лет с кредитной ставкой, равной 1/3 ключевой ставки Банка России, действующей на дату заключения настоящего договора (при наличии заявления от Покупателя о предоставлении рассрочки платежа).

Ключевая ставка Банка России на день заключения настоящего договора _____ % годовых.»;

в) часть 5.1 изложить в следующей редакции:

«5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения гражданином обеспеченного залогом обязательства по договору мены жилого помещения может быть обращено взыскание на заложенное жилое помещение для удовлетворения требований залогодержателя (администрации городского округа Красногорск) в судебном порядке. Кроме того, залогодержатель вправе взыскать убытки, возникшие по вине гражданина.»;

б) договор купли-продажи жилого помещения (Приложение 2 к Положению):

а) пункт 3.1.2 изложить в следующей редакции:

«3.1.2. Оставшаяся сумма в размере _____ (_____) рубля ____ копеек вносится Покупателем ежемесячно равными частями в соответствии с графиком, являющимся неотъемлемой частью договора (приложение к договору) на счет продавца (при наличии заявления от покупателя о предоставлении рассрочки платежа).»;

б) часть 3.3 изложить в следующей редакции:

«3.3. Покупателю предоставляется рассрочка платежа сроком на _____ (_____) лет с кредитной ставкой, равной 1/3 ключевой ставки Банка России, действующей на дату заключения настоящего договора (при наличии заявления от Покупателя о предоставлении рассрочки платежа).

Ключевая ставка Банка России на день заключения настоящего договора _____ % годовых.»;

в) часть 5.1 изложить в следующей редакции:

«5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения гражданином обеспеченного залогом обязательства по договору купли-продажи жилого помещения может быть обращено взыскание на заложенное жилое помещение для удовлетворения требований залогодержателя (администрации городского округа Красногорск) в судебном порядке. Кроме того, залогодержатель вправе взыскать убытки, возникшие по вине гражданина.».

2. Настоящее решение вступает в силу после официального обнародования.

3. Разместить настоящее решение в сетевом издании «Интернет-портал городского округа Красногорск Московской области» по адресу: <https://www.krasnogorsk-sovet.ru/>.

Глава
городского округа Красногорск



Председатель
Совета депутатов



Разослать: в дело, главе, Регистр, Консультант Плюс, прокуратуру