

Герб
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ЩЕГЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

28.01.2026 г.
п. Щеглово

№1.5/26

Об утверждении Положения о продаже доли в праве общей собственности, комнат в жилых помещениях, являющейся муниципальной собственностью Щегловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Щегловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, совет депутатов Щегловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о продаже доли в праве общей собственности в жилых помещениях, комнат являющейся муниципальной собственностью Щегловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области в соответствии с приложением к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования, и подлежит направлению в орган государственной власти уполномоченный на ведение реестра муниципальных нормативно-правовых актов органов местного самоуправления Ленинградской области..

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию по бюджету, налогам, инвестициям, предпринимательству и бытовому обслуживанию.

Глава муниципального образования

Ю.А. Паламарчук

Положение
о продаже доли в праве общей собственности в жилых помещениях, комнат являющейся
муниципальной собственностью Щегловского сельского поселения Всеволожского муниципального
района Ленинградской области

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке продажи доли в праве общей собственности в жилых помещениях, комнат являющейся муниципальной собственностью Щегловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие между гражданами и Щегловским сельским поселением Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – муниципальное образование) при покупке гражданами долей в праве общей собственности на жилое помещение (квартиру, комнату, жилой дом, часть жилого дома), а также комнат (далее - доля в праве на жилое помещение), являющихся муниципальной собственностью.

1.3. Настоящее Положение устанавливает единый порядок и условия продажи гражданам долей в праве на жилые помещения, а также комнат находящихся в собственности муниципального образования.

1.4. Настоящее Положение не распространяется на случаи приватизации жилых помещений.

1.5. Приобретение гражданами долей в праве на жилое помещение, а также приобретение комнат, являющихся муниципальной собственностью муниципального образования, осуществляется на основании договора купли-продажи, заключенного между гражданином и администрацией муниципального образования.

1.6. Доля в праве на жилое помещение может быть передана по договору купли-продажи при условии наличия у гражданина заинтересованного в заключении договора купли-продажи, преимущественного права на приобретение доли в праве на жилое помещение, комнаты в жилом помещении, наличия обстоятельств обеспеченности граждан проживающих в указанных жилых помещениях ниже установленной решением совета депутатов Щегловского сельского поселения нормы жилой площади, или в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Положения.

1.7. Предметом договора купли-продажи в соответствии с настоящим Положением не могут быть: доли в праве на жилые помещения, находящиеся в домах, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

доли в праве на жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

1.8. Цена доли в праве на жилое помещение, подлежащей отчуждению в соответствии с настоящим Положением, определяется на основании данных отчета об оценке, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.9. Расходы, связанные с подготовкой отчета о проведении оценки, осуществляются за счет средств местного бюджета.

1.10. Расходы, связанные с нотариальным заверением сделки купли-продажи доли в праве на жилое помещение и регистрацией перехода права собственности, возлагаются на покупателя.

2. Порядок и условия продажи долей в праве на жилые помещения

2.1. Инициатива в заключении договора купли-продажи доли, комнаты, комнат в жилых помещениях может исходить от гражданина и администрации муниципального образования (далее - администрация).

2.2. Решение о продаже доли в праве на жилое помещение, комнаты, комнат по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принимается администрацией.

2.3. При принятии администрацией решения о продаже доли в праве на жилое помещение, комнаты,

комнат находящейся в муниципальной собственности, администрация обязана известить в письменной форме остальных участников долевой собственности, имеющих преимущественное право покупки продаваемой доли в праве на жилое помещение, о намерении продать свою долю с указанием ее цены и других условий продажи. Администрация направляет им письменное предложение о приобретении доли в праве на жилое помещение заказным письмом с уведомлением о вручении, либо уведомляет их под личную подпись.

2.4. Граждане имеющие преимущественное право покупки доли в праве на жилое помещение, комнаты намерение приобрести в собственность долю в праве на жилое помещение, комнату и претендующие на заключение договора купли-продажи, в срок не позднее тридцати дней со дня получения извещения обращаются с соответствующим заявлением в администрацию.

К заявлению должны прилагаться следующие документы, необходимые для принятия решения о продаже доли в праве на жилое помещение:

документы, удостоверяющие личность гражданина (копии);

выписка из Единого государственного реестра недвижимости;

письменное согласие собственников, в том числе временно отсутствующих, нотариально заверенное согласие супруга и родителей несовершеннолетних детей на покупку доли в праве на жилое помещение;

учредительные документы юридического лица (в случае, если заявителем является юридическое лицо);

документ, который подтверждает полномочия законного представителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым законный представитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

документ, подтверждающий согласие учредителей юридического лица о покупке доли в праве на жилое помещение (если получение такого согласия требуется в соответствии с действующим законодательством).

В случае если от имени заявителя действует его представитель по доверенности, к заявлению должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени заявителя, оформленная в установленном порядке, или надлежащим образом заверенная копия такой доверенности.

Юридическое лицо вправе представить по собственной инициативе выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, полученную не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления.

2.5. Администрация на основании поданного заявления:

2.5.1. Производит проверку представленных заявителем документов.

2.5.2. В порядке межведомственного взаимодействия запрашивает сведения из Единого государственного реестра недвижимости на жилое помещение, из Единого государственного реестра юридических лиц.

2.5.3. Готовит проект постановления администрации о продаже доли в праве на жилое помещение гражданину, юридическому лицу, а также проект договора купли-продажи для заключения сделки.

2.6. Сделка по отчуждению доли в праве на жилое помещение подлежит нотариальному удостоверению.

2.7. Оформление и регистрация перехода права общей долевой собственности на основании договора купли-продажи осуществляются в соответствии с законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.8. Администрация отказывает заявителю в заключении договора купли-продажи доли в праве на жилое помещение в случае, если:

документы, прилагаемые к заявлению на приобретение доли в праве на жилое помещение, по составу, форме и содержанию не соответствуют требованиям законодательства и п. 2.4 настоящего Положения;

жилое помещение признано в установленном законом порядке непригодным для постоянного проживания либо многоквартирный жилой дом, в котором расположено жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

жилое помещение включено в перечень помещений подлежащих использованию для целей предоставления временного жилья в случае возникновения ситуаций чрезвычайного характера, иных случаев в соответствии с постановлениями Администрации Щегловского сельского поселения.

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.9. Решение об отказе в заключении договора купли-продажи доли в праве на жилое помещение направляется заявителю в течение тридцати дней со дня поступления заявления.

При положительном решении о заключении договора купли-продажи договор заключается в течение пяти рабочих дней.

2.10. При поступлении в администрацию заявления по инициативе сособственника жилого помещения о выкупе доли в праве на жилое помещение, выкупе комнаты администрация вправе принять решение о ее продаже (или об отказе) в течение 30 дней со дня поступления заявления.

К заявлению о выкупе доли в праве на жилое помещение сособственник должен приобщить документы, указанные в п. 2.4 настоящего Положения.

2.11. Оплата по договору купли-продажи доли в праве на жилое помещение производится

единовременно, путем безналичного перечисления денежных средств в местный бюджет, в течение десяти дней с даты подписания договора купли-продажи.

2.12. В случае поступления от граждан, имеющих преимущественное право покупки доли в праве на жилое помещение, комнаты письменного обращения о рассрочке платежа, администрация вправе принять решение о предоставлении рассрочки, на срок не более шести месяцев со дня заключения договора купли-продажи.

В случае принятия решения об отсрочке, граждане обязаны единовременно оплатить первоначальный взнос в размере не менее 30 процентов стоимости доли в праве на жилое помещение в течение десяти календарных дней с момента подписания договора купли-продажи.

3. Порядок и условия продажи долей жилых помещений на торгах

3.1. Решение о продаже долей в праве на жилые помещения, комнаты муниципального жилищного фонда на торгах принимается администрацией в случаях:

3.1.1. Если с заявлением о приобретении доли в праве на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности, обратились два и более участников долевой собственности на жилое помещение. Аукцион в данном случае проводится в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. Участвуют в таком аукционе только претендующие на приобретение доли участники долевой собственности на жилое помещение.

3.1.2. Отказа участников общей долевой собственности на жилое помещение от покупки или не приобретения продаваемой доли в праве на жилое помещение.

3.2. В случае, установленном п. 3.1.2 настоящего Положения, продажа долей жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется на торгах в соответствии со ст. 447, 448 Гражданского кодекса РФ и настоящим Порядком:

начальная цена объекта торгов - рыночная стоимость, определенная на основании экспертного заключения независимого оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

форма проведения торгов - открытый аукцион по составу участников и по форме подачи предложений о цене;

дата проведения торгов - не ранее чем через 30 дней с момента публикации информационного сообщения о проведении торгов;

прием заявок на участие в аукционе осуществляется не менее 25 дней с момента опубликования информационного сообщения.

3.3. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену. Результаты торгов оформляются протоколом.

3.4. Торги, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися.

3.5. В течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи.

3.6. При уклонении (отказе) победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи задаток ему не возвращается, а победитель утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи.

4. Заключительные положения

4.1. После полной оплаты доли в праве на жилое помещение в соответствии с договором купли-продажи администрация передает ее по акту приема-передачи в срок, определенный договором.

4.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Споры, возникшие по сделкам о продаже доли в праве на жилое помещение, регулируются путем переговоров или в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.