****

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ПРИМОРСКИЙ КРАЙ  
ДУМА НАХОДКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**РЕШЕНИЕ**

26.06.2024 № 349-НПА

О порядке продажи доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, находящейся в муниципальной собственности Находкинского городского округа

**Статья 1.** Общие положения

1. Настоящей порядок (далее – Порядок) разработан в соответствии со [статьями 209](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=101125), [244](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=101289), [245](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=101296), [246](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=101301), [250](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=101311) Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=460029) Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 года № [135-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449586) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 6 октября 2003 года № [131-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=465799) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=460040) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 21 марта 2023 года № 147/23 «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», [Уставом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW020&n=193953) Находкинского городского округа Приморского края, и регулирует процедуру продажи физическим лицам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, находящейся в муниципальной собственности Находкинского городского округа (далее - муниципальная доля).

2. Порядок не распространяется на случаи приватизации жилых помещений в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

3. Предметом продажи не могут быть муниципальные доли:

1) расположенные в многоквартирных домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) в установленном порядке признанные непригодными для проживания;

3) отнесенные к муниципальному специализированному жилищному фонду.

4. В соответствии с Порядком продаже подлежит:

1) доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения, признанная в соответствии с действующим законодательством выморочным имуществом и перешедшая в муниципальную собственность Находкинского городского округа;

2) доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения, признанная в соответствии с действующим законодательством бесхозяйной недвижимой вещью и перешедшая в муниципальную собственность Находкинского городского округа;

3) доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения, перешедшая в муниципальную собственность Находкинского городского округа на основании гражданско-правовых договоров.

5. Осуществление функции продавца муниципального имущества от имени Находкинского городского округа осуществляется администрацией Находкинского городского округа в лице управления имуществом администрации Находкинского городского округа (далее - уполномоченный орган, Продавец) в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

6. Продажа муниципальной доли осуществляется по цене, определенной на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449586) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Расходы, связанные с проведением оценки стоимости муниципальной доли возлагаются на администрацию Находкинского городского округа. Оплата проведенных работ осуществляется на основании муниципальных контрактов, заключенных администрацией Находкинского городского округа с организациями, осуществляющими оценочную деятельность в порядке, установленном Федеральным законом от 5 апреля 2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

7. Средства от продажи муниципальной доли в соответствии с настоящим Порядком подлежат зачислению в бюджет Находкинского городского округа в составе доходов от продажи муниципальной собственности.

8. Продажа муниципальной доли осуществляете без проведения электронного аукциона либо на электронном аукционе, в случаях, определенных настоящим Порядком.

9. Продажа муниципальной доли без проведения электронного аукциона осуществляется в порядке, установленном [статьей](#P62) 2 настоящего Порядка.

10. Продажа муниципальной доли на электронном аукционе осуществляется в порядке, установленном статьей 3 настоящего Порядка, в случаях:

1) отказа участника(ов) долевой собственности от преимущественного права приобретения муниципальной доли в праве общей долевой собственности;

2) отказа участника(ов) долевой собственности от заключения договора купли-продажи муниципальной доли или уклонения от подписания договора купли-продажи муниципальной доли;

3) если желание приобрести муниципальную долю изъявило более одного участника долевой собственности и между ними не достигнуто соглашение о разделе между участниками долевой собственности приобретаемой муниципальной доли либо копия соглашения о разделе между участниками долевой собственности выкупаемой муниципальной доли в праве общей долевой собственности к письменному согласию не представлена.

11. Порядок заключения договора купли-продажи определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим Порядком.

12. Договор купли-продажи подлежит нотариальному удостоверению, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением, договора купли продажи несет покупатель.

**Статья 2.** Продажа муниципальной доли без проведения электронного аукциона

1. Продажа муниципальной доли осуществляется в соответствии с положениями [статьи 250](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=101311) Гражданского кодекса Российской Федерации иным участникам общей долевой собственности на жилое помещение (физическим лицам, индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам).

2. В качестве заявителей выступают физические лица, индивидуальные предприниматели и юридические лица, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации являются участниками долевой собственности на жилые помещения, в которых доля находится в собственности Находкинского городского округа - сособственники объекта или их представители (далее - заявитель, участник долевой собственности).

3. Участник долевой собственности, желающий приобрести по договору купли-продажи муниципальную долю, подает в администрацию Находкинского городского через уполномоченный орган, заявление о продаже ему муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, с указанием адреса жилого помещения в произвольной форме.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в случае если заявителем является физическое лицо);

2) доверенность, оформленная в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации (в случае представления интересов заявителя уполномоченным лицом);

3) заверенные печатью заявителя и удостоверенные подписью руководителя копии учредительных документов либо нотариальные копии (в случае если заявителем является юридическое лицо);

4) документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности (в случае если заявителем является юридическое лицо);

5) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия данного решения, в случае если требование о необходимости наличия данного решения для совершения крупной сделки установлено федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и для данного юридического лица заключение договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение является крупной сделкой (в случае если заявителем является юридическое лицо);

6) сведения о гражданах, зарегистрированных в жилом помещении;

7) документы - основания возникновения права собственности заявителя на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство по закону (завещанию), решение суда и иные документы), указанные документы предоставляются, если право собственности заявителя на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

8) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилое помещение, муниципальную долю в праве общей долевой собственности на которое просит продать заявитель), выданная органом регистрации прав;

9) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок (в случае продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилой дом);

10) согласие заявителя на обработку его персональных данных, содержащихся в представленных заявлении и документах.

Документы представляются в виде копий с одновременным представлением оригинала. Уполномоченный орган проводит проверку копий на соответствие оригиналу, заверяет копии своей подписью, выполняет на них надпись об их соответствии подлинным экземплярам, указывает занимаемую должность, фамилию и инициалы, скрепляет печатью, оригиналы возвращает заявителю в день приема заявления и документов.

4. Администрация Находкинского городского округа, в течение тридцати рабочих дней, с даты регистрации заявления о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и необходимого пакета документов принимает одно из следующих решений по результатам рассмотрения поступивших документов:

1) о продаже муниципальной доли в праве общей собственности;

2) об отказе в продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности.

5. Решение об отказе в продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности принимается администрацией Находкинского городского округа в срок, установленный [частью](#P83) 4 настоящей статьи, в форме письменного уведомления, в следующих случаях:

1) подача заявления с просьбой о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение лицом, не входящим в круг заявителей, установленный [частью 2](#P66) настоящей статьи либо подача заявления представителем лица, не входящего в круг заявителей, указанных в [части 2 настоящей](#P66) статьи;

2) наличие запрета на отчуждение жилого помещения, в отношение которого подано заявление либо нахождение жилого помещения, в отношении которого подано заявление под арестом;

3) в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения;

4) доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение, в отношение которой подано заявление, не является муниципальной собственностью Находкинского городского округа;

5) наличие судебного спора в отношении права собственности на жилое помещение, в отношении которого подано заявление;

6) не представления заявителем документов, предусмотренных [частью 3](#P66) настоящей статьи.

Уведомление об отказе в продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности подготавливается и направляется заявителю посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением по адресу, содержащемуся в его заявлении.

6. Не позднее четырнадцати рабочих дней со дня получения отчета о рыночной оценке (далее - оценка) муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение администрация Находкинского городского округа извещает заявителя, а также других участников долевой собственности (в случае если они есть) в письменной произвольной форме о намерении продать муниципальную долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, по цене, определенной на основании отчета об оценке с указанием условий продажи, по почте, заказным письмом с уведомлением.

7. Заявитель, участники долевой собственности (в случае если они есть) в течение одного месяца с даты получения письменного извещения о намерении продать муниципальную долю в жилом помещении представляют согласие на приобретение муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение на предложенных условиях продажи и по цене, указанной в отчете об оценке (далее - письменное согласие), либо письменный отказ от преимущественного права ее приобретения в произвольной форме.

В случае если желание приобрести муниципальную долю изъявляют более одного участника долевой собственности, то к письменному согласию, каждый участник долевой собственности прилагает копию соглашения о разделе между ними выкупаемой муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, подписанное всеми участниками долевой собственности.

8. В случае если желание приобрести муниципальную долю в срок, установленный [частью 7](#P95) настоящей статьи, изъявляют более одного участника долевой собственности и между ними не достигнуто соглашение о разделе выкупаемой муниципальной доли в праве общей долевой собственности либо копия соглашения о разделе между участниками долевой собственности выкупаемой муниципальной доли в праве общей долевой собственности к письменному согласию не представлена, то муниципальная доля подлежит продаже на электронном аукционе в порядке, определенном [статьей](#P109) 3 настоящего Порядка.

9. Непредставление заявителем, участниками общей долевой собственности письменного согласия в течение срока, установленного в [частью 7](#P95) настоящей статьи, либо письменного отказа от преимущественного права приобретения муниципальной доли в праве общей долевой собственности, расценивается как отказ от преимущественного права приобретения муниципальной доли в праве общей долевой собственности.

10. В случае, установленном [частью 8](#P99) настоящей статьи, муниципальная доля жилого помещения может быть продана третьим лицам в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и [статьей](#P109) 3 настоящего Порядка.

11. Уполномоченный орган в течение десяти рабочих дней с даты регистрации письменного согласия, а в случае, установленном [абзацем вторым части 7](#P96) настоящей статьи - с даты регистрации письменного согласия с копией соглашения о разделе между участниками долевой собственности выкупаемой муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, подписанное всеми участниками долевой собственности, разрабатывает проект постановления администрации Находкинского городского округа об условиях продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности.

12. После подписания постановления об условиях продажи муниципальной доли управление имуществом администрации Находкинского городского округа подготавливает проект договора купли-продажи муниципальной доли, и обеспечивает его вручение заявителю, а также всем участникам долевой собственности в случае, предусмотренном [абзацем вторым части 7](#P96) настоящей статьи (далее - Покупатель), нарочным либо направляет по почте заказным письмом с уведомлением для подписания.

13. В течение десяти рабочих дней с даты получения проекта договора купли-продажи муниципальной доли Покупатель подписывает его и предоставляет подписанный проект договора купли-продажи муниципальной доли Продавцу либо направляет письменный отказ от заключения договора купли-продажи муниципальной доли.

14. В случае не предоставления Покупателем подписанного проекта договора купли-продажи муниципальной доли в установленный [частью 13](#P103) настоящей статьи срок, Покупатель считается уклонившимся от его подписания.

15. Переход права собственности Покупателю на муниципальную долю происходит в порядке, установленном Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=460040) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

16. В случае если заявитель направил письменный отказ от заключения договора купли-продажи муниципальной доли, то муниципальная доля подлежит продаже на электронном аукционе в порядке, определенном статьей 3 настоящего Порядка.

**Статья 3.** Продажа муниципальной доли на электронном аукционе

1. Продаже посредством проведения электронного аукциона подлежат муниципальные доли, в случаях, установленных [частью 10](#P56) статьи 1 настоящего Порядка.

2. Электронный аукцион проводится в порядке, предусмотренном приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 21 марта 2023 года № 147/23 «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».

3. Начальная (минимальная) цена договора купли-продажи муниципальной доли при проведении электронного аукциона устанавливается на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449586) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. По результатам электронного аукциона Продавец и победитель электронного аукциона в течение десяти рабочих дней с даты подведения итогов электронного аукциона заключают договор купли-продажи муниципальной доли.

5. Подписанный договор купли-продажи муниципальной доли по итогам электронного аукциона является основанием для перехода права собственности в соответствии с порядком, установленным Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=460040) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Статья 4.** Вступление в силу настоящего решения

Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Думы

Находкинского городского округа А.В. Кузнецов

И.о. главы Находкинского городского округа Я.В. Кудинова

26 июня 2024 года

№ 349-НПА