



**Совет депутатов
муниципального образования
«Усть-Лужское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области**

РЕШЕНИЕ

от 07 февраля 2025 года № 51

Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, являющихся муниципальной собственностью муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным 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», Уставом муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», Совет депутатов муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, являющихся муниципальной собственностью муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», согласно Приложению.
2. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, а также в сетевом издании «Ленинградское областное информационное агентство /ЛЕНОБЛИНФОРМ/».
3. Настоящее решение вступает в силу с момента принятия.
4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава муниципального образования
«Усть-Лужское сельское поселение»



Н.С. Миркасымова

Положение

о порядке и условиях продажи доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, являющихся муниципальной собственностью муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным 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», Уставом муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие между физическими лицами, юридическими лицами и муниципальным образованием «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области при покупке гражданами, юридическими лицами долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру, комнату, жилой дом, часть жилого дома) (далее - доля в праве на жилое помещение), выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение».

1.3. Настоящее Положение устанавливает единый порядок и условия продажи физическим лицам, юридическим лицам доли в праве общей долевой собственности в жилом помещении, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или доли в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома являющихся муниципальной собственностью муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение».

1.4. Настоящее Положение не распространяется на случаи приватизации жилых помещений и продажи освободившихся комнат в коммунальных квартирах.

1.5. В соответствии с Положением продаже подлежат:

- доля в праве общей долевой собственности в жилом помещении, выделенная часть жилого дома и жилой дом, в том числе с земельным участком или доля в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, признанные в соответствии с законодательством Российской Федерации выморочным имуществом и оформленные в муниципальную собственность муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» (далее - имущество);

- доля в праве общей долевой собственности в жилом помещении, выделенная часть жилого дома и жилой дом, в том числе с земельным участком или доля в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, признанные в соответствии с законодательством Российской Федерации бесхозяйным имуществом и оформленные в муниципальную собственность муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» (далее - имущество);

- доля в праве общей долевой собственности в жилом помещении, выделенная часть жилого дома и жилой дом, в том числе с земельным участком или доля в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, переданные в муниципальную собственность муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» на основании гражданско-правовых договоров (далее - имущество).

1.6. 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.

1.7. В случае продажи находящихся в муниципальной собственности доли в праве общей долевой собственности в жилом помещении, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или доли в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или части жилого дома по договору купли-продажи доли в праве на жилой дом, выделенной части жилого дома, жилого дома, одновременно с передачей права собственности на долю в праве на жилой дом, выделенную часть жилого дома, жилой дом передаются права на земельный участок или долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности. Цена на земельный участок, а также долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, подлежащий 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».

1.8. Приобретение физическими лицами, юридическими лицами имущества указанного в пункте 1.5 Положения, осуществляется на основании договора купли-продажи, заключенного между физическим лицом, юридическим лицом и администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, либо уполномоченным администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области лицом.

1.9. Инициатива в заключении договора купли-продажи имущества может исходить от физического лица, юридического лица, администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, либо уполномоченного администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области лица.

1.10. Доля в праве на жилое помещение может быть передана по договору купли-продажи при условии наличия у физического лица, юридического лица, заинтересованного в заключении договора купли-продажи, преимущественного права на приобретение доли в праве на жилое помещение (статья 250 Гражданского кодекса РФ) или в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Положения.

1.11. Цена доли в праве на жилое помещение, выделенную часть жилого дома, жилого дома, подлежащего отчуждению, а также цена земельного участка, доли в праве на земельный участок, подлежащего отчуждению в соответствии с пунктом 1.6 настоящего Положения, осуществляется по стоимости не ниже рыночной, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Расходы, связанные с подготовкой отчета о проведении оценки, осуществляются за счет средств бюджета муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

1.12. Расходы, связанные с нотариальным заверением сделки купли-продажи и регистрацией перехода права собственности, возлагаются на покупателя, а в случае нескольких покупателей, пропорционально принадлежащим им долям, если между ними не достигнуто иное соглашение.

1.13. Средства от продажи имущества, указанного в пункте 1.5 Положения, подлежат зачислению в бюджет муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

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

2.1. При продаже муниципальной доли в жилом помещении, находящемся в общей долевой собственности муниципального образования и физических лиц, преимущественное право покупки предоставляется остальным участникам долевой собственности, имеющим согласно законодательству это право.

При наличии нескольких претендентов среди участников общей долевой собственности, желающих выкупить муниципальную долю, право покупки принадлежит всем участникам общей долевой собственности, при этом размер выкупаемой доли каждым совладельцем определяется соглашением сторон.

В случае отсутствия согласия на это всех участников общей долевой собственности продажа муниципальной доли осуществляется на закрытом аукционе между собственниками.

2.2. При принятии Советом депутатов муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» решения о продаже имущества указанного в пункте 1.5, администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», либо уполномоченное администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» лицо, обязаны известить в письменной форме остальных участников общей 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 муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», либо уполномоченное администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» лицо, направляет им письменное предложение о приобретении доли в праве на жилое помещение заказным письмом с уведомлением о вручении, либо ценным письмом с описью, либо уведомляет их под личную подпись.

В случае отказа от осуществления преимущественного права покупки доли в праве на жилое помещение сособственники представляют в администрацию муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» ласт нотариально оформленный отказ.

Отсутствие ответа в течении 30 календарных дней с даты получения извещения признается отказом от покупки.

2.3. Физическое лицо, юридическое лицо, имеющие преимущественное право покупки доли в праве на жилое помещение, намерение приобрести в собственность долю в праве на жилое помещение и претендующие на заключение договора купли-продажи, в срок не позднее тридцати дней со дня получения извещения обращаются с соответствующим заявлением в администрацию муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение».

К заявлению должны прилагаться следующие документы, необходимые для принятия решения о продаже доли в праве на жилое помещение, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома:

- паспорт гражданина Российской Федерации или иной документ, удостоверяющий личность. 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;
- нотариально заверенное согласие супруга на покупку доли;
- нотариально заверенное согласие родителей на покупку доли, в случае, если покупателем выступает несовершеннолетний ребенок;
- выписка из домовой книги на жилое помещение, в отношении которого предполагается осуществление сделки (при наличии);
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество;
- копия финансового лицевого счета на жилое помещение, в отношении которого предполагается осуществление сделки (при наличии);
- 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).

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.

2.4. Администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», либо уполномоченное администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» лицо, на основании поданного заявления:

- проводит правовой анализ представленных заявителем документов в течении 30 календарных дней со дня получения заявления;

- готовит проект постановления администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» о продаже доли в праве на жилое помещение гражданину, юридическому лицу, а также проект договора купли-продажи для заключения сделки.

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

2.5. Администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», либо уполномоченное администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» лицо, отказывает заявителю в заключении договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, в случае:

- документы, прилагаемые к заявлению на приобретение доли в праве на жилое помещение, по составу, форме и содержанию не соответствуют требованиям законодательства и п. 2.3 настоящего Положения;

- в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.6. Решение об отказе в заключении договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности в жилом помещении, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, в форме письма направляется заявителю в течение тридцати дней со дня поступления заявления.

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

В случае если заявитель отказался от подписания договора купли-продажи в десятидневный срок со дня получения им проекта договора (подписанный заявителем договор не представлен в администрацию муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»), договор считается незаключенным. Постановление администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» о продаже доли в праве на жилое помещение гражданину, юридическому лицу отменяется. Администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», либо уполномоченное администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» лицо, осуществляет продажу доли в праве на жилое помещение на основании п. 2.1 настоящего Положения, при отсутствии других долевого собственников, администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» вправе продать имущество указанное в пункте 1.5 Положения в порядке, установленном разделом 3 настоящего Положения.

2.7. Оплата по договору купли-продажи доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома, производится одновременно, путем безналичного перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования «Усть-Лужское

сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, в течение десяти рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи.

В случае не поступления денежных средств от покупателя в установленный срок, договор купли-продажи считается незаключенным, готовится постановление об отмене постановления или внесении изменения в постановление о продаже указанной доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома.

2.8. В случае непоступления денежных средств от одного или нескольких покупателей в установленный срок и при наличии инициативы в заключении договора купли-продажи имущества указанного в пункте 1.5 Положения иных участников долевой собственности администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение», либо уполномоченное администрацией муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» лицо, осуществляет продажу доли в праве на жилой дом на основании пункта 2.1 настоящего Положения.

В случае непоступления денежных средств от всех участников долевой собственности, выразивших инициативу в заключении договора купли-продажи имущества указанного в пункте 1.5 Положения либо при отказе всех долевых собственников от приобретения имущества указанного в пункте 1.5 Положения, администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области вправе продать долю в порядке, установленном разделом 3 настоящего Положения.

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

3. Порядок и условия продажи доли жилого помещения, выделенной части жилого дома, жилого дома на торгах

3.1. Решение о продаже доли в праве общей долевой собственности в жилом помещении, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома на торгах принимается Советом депутатов муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» в случае отказа участников общей долевой собственности на жилое помещение от покупки или не приобретения продаваемой доли в праве на жилое помещение, а также при продаже выделенной части жилого дома, жилого дома, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение».

3.2. В случае, установленном пунктом 3.1 Положения, продажа имущества осуществляется на торгах.

3.3. Порядок проведения аукциона определяется в соответствии Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21.12.2001 № 178-ФЗ.

3.4. В случае уклонения (отказа) победителя торгов от заключения в установленный срок договора купли-продажи Совет депутатов муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» вправе принять решение о проведении повторных торгов.

4. Заключительные положения

4.1. После полной оплаты имущества подлежащего отчуждению на основании договора купли-продажи, администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» передает отчуждаемое имущество по акту приема-передачи в срок, определенный договором.

4.2. Постановлением администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» вносятся соответствующие изменения в реестр муниципального имущества.

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

4.4. Споры, возникшие по сделкам о продаже доли в праве общей долевой собственности в жилом помещении, выделенной части жилого дома и жилого дома, в том числе с земельным участком или долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом или частью жилого дома регулируются путем переговоров или в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.