



НОВОКУЗНЕЦКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ РЕШЕНИЕ

Об утверждении Положения о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа

Принято
Новокузнецким городским
Советом народных депутатов
«18» июня 2024 года

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 21.06.2011 №6/101 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Новокузнецкого городского округа», руководствуясь статьями 28, 32 и 33 Устава Новокузнецкого городского округа, Новокузнецкий городской Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа, согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования в городской газете «Новокузнецк».

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на администрацию города Новокузнецка и комитеты Новокузнецкого городского Совета народных депутатов по развитию городского хозяйства, ЖКХ и транспорта и по бюджету, экономическому развитию и муниципальной собственности.

Председатель
Новокузнецкого городского
Совета народных депутатов



А.К. Шелковникова

Глава города Новокузнецка

С.Н. Кузнецов

г. Новокузнецк
«25» июня 2024 года
№ 8/59

Положение
о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения,
находящихся в муниципальной собственности
Новокузнецкого городского округа

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 21.06.2011 №6/101 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Новокузнецкого городского округа».

1.2. Настоящее Положение определяет единый порядок и условия продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа (далее соответственно - доля в праве собственности на жилое помещение, городской округ), по инициативе физических лиц, являющихся участниками общей долевой собственности на жилые помещения (далее также – участники общей долевой собственности, покупатели), в виде квартир, частей квартир, комнат, жилых домов, частей жилых домов (далее - жилое помещение), и регулирует отношения, возникающие между городским округом и участниками общей долевой собственности при покупке долей в праве собственности на жилые помещения, а также на земельные участки, на которых расположены жилые дома, части жилых домов (в случае, если доля в праве собственности на земельный участок оформлена в муниципальную собственность городского округа).

1.3. От имени городского округа организация продажи доли в праве собственности на жилое помещение в соответствии с настоящим Положением осуществляется управлением по учету и приватизации жилых помещений администрации города Новокузнецка (далее - Управление) и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка (далее - Комитет).

1.4. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежит доля в праве собственности на жилое помещение, оформленная в муниципальную собственность городского округа.

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

1.6. Продажа доли в праве собственности на жилое помещение в случаях, указанных в пункте 2.10 настоящего Положения, осуществляется на основании распоряжения администрации города Новокузнецка.

Распоряжение администрации города Новокузнецка о продаже доли в праве собственности на жилое помещение (далее - распоряжение о продаже доли) является основанием заключения договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа (далее - договор купли-продажи), между покупателем и Комитетом.

1.7. Предметом договора купли-продажи в соответствии с настоящим Положением не может быть:

- 1) доля в праве собственности на жилое помещение, признанное в установленном порядке непригодным для проживания;
- 2) доля в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- 3) доля в праве собственности на жилое помещение в случае принятия решения об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд.

1.8. Рыночная стоимость доли в праве собственности на жилое помещение, а также доли в праве собственности на земельный участок (при наличии), подлежащих 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».

Расходы, связанные с подготовкой отчета об оценке, осуществляются за счет средств бюджета городского округа.

Заказчиком услуг по оценке рыночной стоимости указанных долей является Комитет.

Муниципальный контракт на оказание услуг по оценке рыночной стоимости доли заключается Комитетом в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

1.9. Средства от продажи долей в праве собственности на жилые помещения, а также долей в праве собственности на земельные участки (при наличии) поступают в бюджет городского округа.

2. Порядок продажи доли в праве собственности на жилое помещение

2.1. Продажа доли в праве собственности на жилое помещение осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

2.2. Участник общей долевой собственности на жилое помещение, желающий приобрести по договору купли-продажи долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (далее также - заявитель), представляет в Управление заявление о приобретении доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа (далее - заявление), в двух экземплярах по форме согласно приложению №1 к настоящему Положению, включающее согласие заявителя на обработку его персональных данных, содержащихся в заявлении и приложенных к нему документах.

В случае если желание приобрести долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение изъявляет более одного участника общей долевой собственности, то участники общей долевой собственности, изъявившие такое желание, подают совместное заявление с указанием условий приобретения доли в праве собственности на жилое помещение.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (представителя заявителя), в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) копия доверенности, оформленной в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, или иного документа, предусмотренного законодательством Российской Федерации (в случае представления интересов заявителя уполномоченным лицом);
- 3) копия поквартирной карточки (домовой книги), содержащей сведения о гражданах,

зарегистрированных в жилом помещении;

4) копии документов, подтверждающих принадлежность заявителю доли в праве собственности на жилое помещение (договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство по закону (завещанию), решение суда и (или) иные документы), если право на жилое помещение (долю в праве собственности на жилое помещение) не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН);

5) выписка из Реестра объектов муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа;

6) выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилое помещение, долю в праве собственности на которое приобретает заявитель; земельный участок - в случае продажи доли в праве собственности на жилой дом, часть жилого дома) (далее - выписка из ЕГРН);

7) копия технического паспорта или выписка из технического паспорта на жилое помещение, долю в праве собственности на которое приобретает заявитель.

В случае если с заявлением обратились не все участники общей долевой собственности на жилое помещение, то участники общей долевой собственности, не изъявившие желание приобрести долю в праве собственности на жилое помещение, оформляют заявление об отказе от приобретения доли в праве собственности на жилое помещение (далее - заявление об отказе), которое представляется в Управление с документами, указанными в настоящем пункте. Заявление об отказе должно быть нотариально удостоверено либо должно быть написано участниками общей долевой собственности на жилое помещение, отказавшимися от приобретения доли в праве собственности на жилое помещение, собственноручно в присутствии специалиста Управления, ответственного за прием документов, указанных в настоящем пункте.

2.3. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные подпунктами 5 и 6 пункта 2.2 настоящего Положения.

Выписка из Реестра объектов муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа, в случае ее непредставления заявителем, по запросу Управления формируется Комитетом и передается в Управление.

В случае если заявителем не представлена выписка из ЕГРН, Управление самостоятельно запрашивает этот документ, подлежащий представлению в рамках межведомственного электронного взаимодействия, в органах (организациях), в распоряжении которых находится данный документ.

2.4. Документы, указанные в пункте 2.2 настоящего Положения, могут быть представлены заявителем:

- 1) путем непосредственного обращения в Управление;
- 2) почтовым отправлением;
- 3) в электронном виде на адрес электронной почты Управления.

2.5. При личном обращении заявителя в Управление оригиналы и копии документов, указанных в пункте 2.2 настоящего Положения, представляются заявителем одновременно. Специалист Управления, ответственный за прием документов, осуществляет их сверку и после установления соответствия копий документов их оригиналам заверяет копии.

При направлении заявления почтовым отправлением к нему прилагаются нотариально удостоверенные копии документов или документы, приравненные к нотариально удостоверенным.

При представлении заявления и документов в электронном виде документы должны быть переведены в электронный вид с помощью средств сканирования. Сканирование документа на бумажном носителе производится в масштабе 1:1 в черно-белом либо сером цвете, обеспечивающем сохранение всех реквизитов и аутентичных признаков подлинности (графической подписи лиц, дат, печати и углового штампа бланка (при наличии)). Каждый отдельный электронный образ документа должен быть представлен в виде отдельного файла

в формате PDF. Количество файлов должно соответствовать количеству подаваемых документов, а наименование файла должно позволять идентифицировать документ и количество страниц в документе. Заявление, в целях обеспечения возможности его свободного прочтения, в дополнение к отсканированному файлу следует загружать в текстовом формате. Направление документа только в текстовом формате, без отсканированной копии, не допускается.

Файлы и данные, содержащиеся в них, должны быть доступными для работы, не должны быть защищены от копирования и печати электронного образа.

При направлении документов в электронном виде заявитель обязан в течение трех рабочих дней с даты их направления представить в Управление оригиналы этих документов для сверки со скан-копиями.

2.6. Заявление, поступившее в Управление, подлежит регистрации в журнале входящей корреспонденции в день его поступления.

На заявлении специалист Управления, ответственный за прием документов, указывает дату, время и номер его регистрации и возвращает один экземпляр заявления заявителю.

2.7. Управление возвращает заявителю заявление и приложенные к нему документы в случае, если заявление и (или) приложенные к нему документы не соответствуют требованиям пунктов 2.2, 2.5 настоящего Положения.

Возврат заявления и приложенных к нему документов осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня их поступления в Управление путем направления письменного уведомления о возврате, к которому прилагаются заявление и приложенные к нему документы, с указанием основания возврата согласно настоящему пункту.

После устранения недостатков заявитель вправе повторно обратиться с заявлением.

2.8. Основаниями для отказа в продаже доли в праве собственности на жилое помещение являются:

1) отсутствие у городского округа права собственности на долю в праве собственности на жилое помещение, зарегистрированного в ЕГРН;

2) отсутствие у заявителя права на приобретение доли в праве собственности на жилое помещение в соответствии с настоящим Положением;

3) к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктом 2.2 настоящего Положением, за исключением документов, представление которых не входит в обязанности заявителя;

4) определение в заявлении предметом отчуждения доли в праве собственности на жилое помещение, указанное в пункте 1.7 настоящего Положения.

2.9. При наличии оснований для отказа в продаже доли в праве собственности на жилое помещение, предусмотренных пунктом 2.8 настоящего Положения, Управление в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления и приложенных к нему документов принимает решение об отказе в продаже доли в праве собственности на жилое помещение и направляет его заявителю.

Решение об отказе в продаже доли в праве собственности на жилое помещение с указанием основания отказа, предусмотренного пунктом 2.8 настоящего Положения, принимается в форме уведомления согласно приложению №2 к настоящему Положению.

2.10. В случае если заявление и приложенные к нему документы соответствуют требованиям пунктов 2.2, 2.5 настоящего Положения, Управление в течение двадцати рабочих дней с даты их поступления рассматривает заявление и приложенные к нему документы и в случае отсутствия оснований для отказа в продаже доли в праве собственности на жилое помещение, предусмотренных пунктом 2.8 настоящего Положения, осуществляет подготовку проекта распоряжения о продаже доли с указанием размера доли в праве собственности на жилое помещение, подлежащей продаже, адреса места нахождения жилого помещения, доля в праве собственности на которое подлежит продаже, фамилии, имени, отчества (при наличии) покупателя (покупателей) доли, а также поручений органам администрации города Новокузнецка, связанным с продажей доли в праве собственности на

жилое помещение, и сроков их выполнения.

Проект распоряжения о продаже доли подлежит согласованию и принятию в порядке, предусмотренном Уставом городского округа и Регламентом работы администрации города Новокузнецка.

2.11. Управление не позднее пяти рабочих дней со дня издания распоряжения о продаже доли:

- уведомляет заявителя (заявителей) о принятом решении по форме согласно приложению №2 к настоящему Положению;

- направляет в Комитет заявление с приложенными к нему документами.

2.12. В случае издания распоряжения о продаже доли Комитет в срок не более двух месяцев со дня его издания организует проведение оценки рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

2.13. В течение десяти рабочих дней со дня получения отчета об оценке рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение (далее – отчет) Комитет уведомляет заявителя (заявителей) о рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение, подлежащей отчуждению, согласно отчету.

2.14. В случае согласия заявителя (заявителей) с оценкой рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение, в срок не более тридцати рабочих дней со дня получения им (ими) уведомления, указанного в пункте 2.13 настоящего Положения, между покупателем (покупателями) и Комитетом заключается договор купли-продажи.

Договор купли-продажи подлежит нотариальному удостоверению. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением договора купли-продажи, несет покупатель (покупатели).

2.15. Оплата стоимости доли в праве собственности на жилое помещение производится покупателем (покупателями) в течение четырнадцати календарных дней с даты заключения договора купли-продажи. До момента полной оплаты стоимости доли в праве собственности на жилое помещение по договору купли-продажи возникает ипотека в силу закона.

Неоплата в установленный настоящим пунктом срок стоимости доли в праве собственности на жилое помещение по договору купли-продажи является основанием для расторжения договора купли-продажи и признания распоряжения о продаже доли утратившим силу.

2.16. Право собственности на долю в праве собственности на жилое помещение переходит к покупателю (покупателям) после ее полной оплаты по договору купли-продажи и возникает с момента государственной регистрации данного права в ЕГРН.

2.17. В случае несогласия заявителя (заявителей) с оценкой рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение, договор купли - продажи не заключается. Заявитель (заявители) в срок, указанный в пункте 2.14 настоящего Положения, вправе отказаться от заключения договора купли-продажи, направив в Комитет письменный отказ.

2.18. Заявитель признается отказавшимся от приобретения доли в праве собственности на жилое помещение в случаях:

- 1) направления в адрес Комитета письменного отказа от заключения договора купли-продажи;

- 2) незаключения договора купли-продажи в срок, установленный пунктом 2.14 настоящего Положения, в том числе по причине несогласия с оценкой рыночной стоимости доли в праве собственности на жилое помещение.

2.19. В случае если отказавшимися от приобретения доли в праве собственности на жилое помещение, в соответствии с пунктом 2.18 настоящего Положения, признаны не все заявители, договор купли-продажи заключается с заявителем (заявителями), не отказавшимся (не отказавшимися) от его заключения, после внесения соответствующих изменений в распоряжение о продаже доли.

2.20. Распоряжение о продаже доли признается утратившим силу в случае, если договор

купли-продажи не заключен в порядке и сроки, установленные настоящим Положением, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

Председатель
Новокузнецкого городского
Совета народных депутатов



А.К. Шелковникова

Приложение №1 к Положению о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа

В управление по учету и приватизации жилых помещений администрации города Новокузнецка

от _____
(Ф.И.О. физического лица, данные представителя)

адрес регистрации физического лица

адрес электронной почты: _____;
телефон: _____

Заявление

о приобретении доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа

(Ф.И.О. физического лица)

на праве общей долевой собственности принадлежит доля, равная _____, в праве общей долевой собственности на жилое помещение в виде _____, расположенное по адресу _____,

(адрес жилого помещения)

кадастровый номер _____, общей площадью _____ кв.м (далее - жилое помещение), а также доля, равная _____, в праве общей долевой собственности на земельный участок (при наличии), расположенный по адресу _____,

кадастровый номер _____, площадью _____ кв.м (далее - земельный участок).

Доля, равная _____, в праве общей долевой собственности на жилое помещение и доля, равная _____, в праве общей долевой собственности на земельный участок (при наличии) находится (находятся) в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа (далее - муниципальная доля).

Прошу произвести продажу муниципальной доли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от _____ № _____ «Об утверждении Положения о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа».

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование,

уничтожение) сведений, указанных в настоящем заявлении и прилагаемых документах, с целью решения вопроса о продаже муниципальной доли.

Мне разъяснено, что данное согласие может быть отозвано в письменной форме.

К заявлению прилагаются:

- 1) _____ ;
- 2) _____ ;
- 3) _____ ;
- 4) _____ ;
- 5) _____ ;
- 6) _____ ;
- 7) _____ ;
- 8) _____ ;
- 9) _____ ;
- 10) _____ .

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
« ____ » _____ 20__ года

Заявление зарегистрировано
« ____ » _____ 20__ года в ____ час. ____ мин.
№ _____

_____ (наименование должности) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Приложение №2 к Положению о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа

_____;
(Ф.И.О. заявителя)

_____;
адрес регистрации физического лица

_____;
почтовый адрес либо адрес электронной почты заявителя:

Уведомление

о принятом решении о продаже либо об отказе в продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа

По результатам рассмотрения заявления _____

(Ф.И.О. заявителя)

о приобретении доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа, и приложенных к заявлению документам издано распоряжение администрации города Новокузнецка от _____ № _____ о продаже доли либо управлением по учету и приватизации жилых помещений администрации города Новокузнецка принято решение об отказе в продаже доли, равной _____, в праве общей долевой собственности на жилое помещение и доли, равной _____, в праве общей долевой собственности на земельный участок (при наличии) _____,

(адрес и кадастровый номер жилого помещения, земельного участка (при наличии))
находящейся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа.

Решение об отказе в продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа, принято в связи с тем, что _____

(основание отказа)

на основании подпункта _____ пункта 2.8 Положения о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа, утвержденного решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от _____ № _____ «Об утверждении Положения о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Новокузнецкого городского округа».

(наименование должности)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Ф.И.О. исполнителя, телефон: