ПРОЕКТ

Дума Ачитского муниципального округа
Седьмой созыв

РЕШЕНИЕ

_____ 2026 года № ____
пгт. Ачит

Об утверждении Порядка продажи жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в собственности Ачитского муниципального округа

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом Ачитского муниципального округа Свердловской области, Дума Ачитского муниципального округа

РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок продажи жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в собственности Ачитского муниципального округа (прилагается).

2. Настоящее Решение вступает в силу с момента официального опубликования (обнародования).

3. Опубликовать настоящее Решение в Вестнике Ачитского муниципального округа и разместить на официальном сайте Думы Ачитского муниципального округа по адресу: http://дума-ачит.рф в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, налогам, экономике и финансам (С.Н. Рогожников).

Председатель Думы Ачитского муниципального округа	Глава Ачитского муниципального округа
_____ А.В. Торопов	_____ Д.М. Софронов

Приложение

УТВЕРЖДЕН
Решением Думы
Ачитского муниципального округа
от __ _____ 2026 года № _____

ПОРЯДОК
продажи жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в собственности Ачитского муниципального округа

Раздел 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок продажи жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в собственности Ачитского муниципального округа (далее - Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» и определяет порядок и условия продажи жилых помещений в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в собственности Ачитского муниципального округа.

2. Граждане имеют право приобрести в собственность жилые помещения муниципального жилищного фонда за плату в порядке и на условиях, определяемых настоящим Порядком.

3. В соответствии с настоящим Порядком продаже (передаче в собственность граждан по договорам купли-продажи) подлежат следующие жилые помещения муниципального жилищного фонда (далее – объекты):

1) освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах - гражданам, проживающим в этих квартирах, в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) доли в праве общей долевой собственности (далее – доля в праве собственности) на жилые помещения (квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть жилого дома).

4. Продаже не подлежат жилые помещения муниципального жилищного фонда, отнесенные в соответствии с законодательством к специализированному жилищному фонду или жилищному фонду коммерческого использования.

5. Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется Администрацией Ачитского муниципального округа (далее - Администрация) в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Порядком.

6. Передача жилого помещения в собственность граждан в соответствии с настоящим Порядком оформляется договором купли-продажи, заключаемым между Администрацией, и гражданином (далее - покупатель).

7. Для рассмотрения вопроса о продаже объекта гражданин обращается с заявлением и документами в Администрацию.

Перечень документов, представляемых гражданином в Администрацию с заявлением о продаже объекта, устанавливается правовым актом Администрации.

Перечень документов (сведений), необходимых для рассмотрения вопроса о продаже объекта, которые могут быть представлены гражданином по собственной инициативе или получены Администрацией в ходе межведомственного информационного взаимодействия в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных им организациях, устанавливается правовым актом Администрации.

8. Общими основаниями для отказа заявителю в продаже объекта являются:

1) не представлены или представлены не в полном объеме документы, перечень которых устанавливается правовым актом Администрации в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка;

2) в представленных с заявлением документах содержатся сведения, противоречащие сведениям, полученным в результате межведомственного информационного взаимодействия;

3) объект является предметом судебного спора;

4) объект не является муниципальной собственностью;

5) наличие ограничения прав и обременения объекта.

9. Порядок заключения договора купли-продажи определяется в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Порядка.

Основанием для заключения договора купли-продажи объекта является правовой акт Администрации.

При наличии судебного акта, вступившего в законную силу, правовой акт о продаже разрабатывается Администрацией во исполнение такого судебного акта.

Раздел 2. Установление цены, финансирование и поступления от продажи

10. Рыночная стоимость объекта муниципального жилищного фонда, подлежащих продаже, устанавливается:

1) на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости такого объекта, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2) судебным актом, вступившим в законную силу.

11. Администрация направляет заявителям уведомления о рыночной стоимости объекта.

Заявитель в течение 10 календарных дней со дня получения уведомления о рыночной стоимости объекта представляет в Администрацию в письменном виде заявление о согласии на приобретение объекта по договору купли-продажи по стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта.

Непредставление заявителем в течение срока, указанного в абзаце втором настоящего пункта, заявления о согласии на приобретение объекта является основанием для отказа заявителю в продаже объекта.

12. Финансирование расходов по оценке объектов осуществляется за счет средств бюджета Ачитского муниципального округа.

13. Средства от продажи объектов направляются в бюджет Ачитского муниципального округа, в соответствии с законодательством.

Раздел 3. Продажа освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире

14. Право на приобретение освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи имеют граждане, являющиеся нанимателями и (или) собственниками жилого помещения в коммунальной квартире, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, при отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

15. Общий срок рассмотрения заявления, приложенных документов и заключения договора купли-продажи жилого помещения составляет не более 120 календарных дней со дня регистрации заявления.

16. Основаниями для отказа заявителю в продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире являются:

1) заявитель не относится к лицам, предусмотренным пунктом 14 настоящего Порядка;

2) на момент поступления заявления имеется заявление гражданина, подтвердившего право в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации и обратившегося ранее других с заявлением о приобретении в собственность по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире;

3) освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире признано в установленном порядке непригодным для проживания, расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

4) освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире относится к объектам специализированного жилищного фонда или жилищному фонду коммерческого использования;

17. При наличии оснований для отказа, указанных в пункте 8, абзаце третьем пункта 11, пункте 16 настоящего Порядка, принимается решение об отказе в продаже освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

18. При наличии двух и более граждан, желающих приобрести освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, продажа данного жилого помещения производится гражданину, подтвердившему право в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации и обратившемуся ранее других с заявлением о приобретении в собственность по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире. Очередность подачи заявлений и приложенных к ним документов определяется по дате и времени их подачи.

Раздел 4. Продажа доли в праве собственности на жилое помещение (квартиру, часть квартиры, комнату)

19. Право на приобретение доли в праве собственности на жилое помещение имеют граждане, являющиеся собственниками доли в праве собственности на жилое помещение.

20. При наличии двух и более граждан, желающих приобрести долю в праве собственности на жилое помещение, продажа такой доли производится им в равных долях, если между ними не достигнуто иное соглашение.

В случаях, когда граждане достигли соглашения о разделе между ними выкупаемой доли в праве собственности не в равных долях, граждане

направляют в Администрацию согласие на покупку доли в праве собственности с указанием размера долей.

21. Общий срок рассмотрения заявления, приложенных документов и заключения договора купли-продажи составляет не более 120 календарных дней со дня регистрации заявления.

22. При наличии трех и более участников долевой собственности рассмотрение документов приостанавливается на срок, необходимый для извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее, но не более чем на 60 календарных дней.

Извещение направляется по месту нахождения имущества, находящегося на праве общей долевой собственности и подлежащего продаже, и по месту постоянной регистрации участников долевой собственности заказной почтовой корреспонденцией с уведомлением о вручении.

Собственник считается извещенным в порядке и сроки, установленные правовым актом Администрации.

Разработка проекта правового акта о продаже осуществляется по истечении месяца со дня извещения остальных участников долевой собственности в порядке и сроки, установленные правовым актом Администрации.

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

1) заявитель не относится к лицам, предусмотренным пунктом 19 настоящего Порядка;

2) жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания, расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

24. При наличии оснований для отказа, указанных в пункте 8, абзаце третьем пункта 11, пункте 23 настоящего Порядка, принимается решение об отказе в продаже доли в праве собственности на жилое помещение.

Раздел 5. Продажа доли в праве собственности на жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома)

25. Передача в собственность граждан по договорам купли-продажи долей в праве собственности на жилой дом, часть жилого дома, находящихся в собственности Ачитского муниципального округа, осуществляется одновременно с передачей долей в праве собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования,

находящийся в собственности Ачитского муниципального округа (далее – земельный участок), в соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

26. При продаже доли в праве собственности на жилой дом, часть жилого дома и земельный участок, договор купли-продажи заключается между Администрацией и гражданином.

27. Основаниями для отказа заявителю в продаже доли в праве собственности на жилой дом, часть жилого дома и земельный участок, являются:

1) заявитель не является собственником доли в праве собственности на жилой дом, часть жилого дома;

2) жилой дом, часть жилого дома признан в установленном порядке непригодным для проживания;

3) границы земельного участка не определены в соответствии с действующим законодательством;

4) гибель или уничтожение жилого дома, части жилого дома, факт которого подтверждается документами, предусмотренными правовым актом Администрации.

28. При наличии оснований для отказа, указанных в пункте 8, абзаце третьем пункта 11, пункте 27 настоящего Порядка, принимается решение об отказе в продаже доли в праве собственности на жилой дом, часть жилого дома и земельный участок.

Раздел 6. Заключение договора купли-продажи

29. При отсутствии оснований для отказа заявителю в продаже объекта, решение о продаже объекта оформляется правовым актом Администрации о продаже.

30. Заключение договора купли-продажи объекта сторонами осуществляется в течение 30 календарных дней со дня принятия правового акта Администрации о продаже.

31. В случае невнесения оплаты стоимости приобретаемого объекта или незаключения гражданином договора купли-продажи в срок, установленный пунктом 29 настоящего Порядка, правовой акт о продаже признается утратившим силу. Решение о признании правового акта о продаже утратившим силу принимается Администрацией в течение 5 рабочих дней со дня истечения срока, установленного пунктом 29 настоящего Порядка.

32. Переход права собственности по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

33. Расходы по удостоверению договора купли-продажи у нотариуса и по государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет покупатель объекта.

Пояснительная записка

Проект решения Думы Ачитского муниципального округа «Об утверждении Положения «О порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Ачитского муниципального округа» подготовлен в связи с отсутствием порядка организации и проведения продажи муниципального жилищного фонда (продажа долей в праве собственности на жилые помещения (квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть жилого дома) и освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах - гражданам, проживающим в этих квартирах, в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Данное Положение призвано систематизировать и унифицировать процесс отчуждения муниципального жилья, обеспечивая прозрачность и законность каждой сделки. Оно устанавливает чёткие этапы, начиная от принятия решения о продаже и заканчивая оформлением права собственности нового владельца. Особое внимание уделяется определению рыночной стоимости объектов, что является ключевым фактором для защиты интересов как муниципального образования, так и потенциальных покупателей. В документе также регламентируются основания, когда продажа может осуществляться без проведения торгов, с указанием исчерпывающего перечня таких оснований и соответствующих процедур.

Председатель КУМИ Администрации
Ачитского муниципального округа Н.М. Ставникова