



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

от 22.11.2023

№ 47

**Об утверждении Порядка продажи находящихся в собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» освободившихся комнат в коммунальных квартирах, долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения**

В соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Совет депутатов муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Порядок продажи находящихся в собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области освободившихся комнат в коммунальных квартирах, долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения согласно приложению.

2. Официально опубликовать (обнародовать) данное решение в газете «Бугровский Вестник» и на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по бюджету, финансам, налоговой политике, экономическим вопросам, малому и среднему предпринимательству.

Глава муниципального образования



**Е.В. МОИСЕВА**

**ПОРЯДОК ПРОДАЖИ  
НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОСВОБОДИВШИХСЯ КОМНАТ  
В КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИРАХ, ДОЛЕЙ В ПРАВЕ  
ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

**Статья 1. Общие положения**

1. Настоящий Порядок продажи находящихся в собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО освободившихся комнат в коммунальных квартирах, долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения (далее – Порядок) разработан в соответствии с Гражданским, Земельным и Жилищным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

2. Порядок регулирует вопросы, связанные с продажей находящихся в собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО следующих объектов (далее – Объект, Объекты):

2.1. освободившихся комнат в коммунальной квартире (далее – освободившаяся комната);

2.2. долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, а также долей в праве общей долевой собственности на индивидуальные жилые дома одновременно с долями в праве общей долевой собственности на земельные участки под ними (далее – доля в праве собственности).

3. Продажа Объектов осуществляется Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО.

4. Договор купли-продажи Объекта заключается Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО

5. Основанием для заключения договора купли-продажи Объекта является Постановление Администрации МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО, а в предусмотренных настоящим Порядком случаях при проведении торгов договор купли-продажи Объекта заключается на основании протокола о результатах торгов.

6. Продажа Объектов осуществляется по рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. Независимый оценщик определяется в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

8. Средства от продажи Объектов подлежат зачислению в бюджет МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО

9. Освободившиеся комнаты предоставляются в соответствии с пунктом 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи проживающим в данной коммунальной квартире гражданам, которые не могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, но обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, установленной Решением Совета

депутатов №13 от 24.02.2021 «Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения Муниципального образования «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО», на основании их заявления при отсутствии в квартире граждан (нанимателей и (или) собственников), указанных в пунктах 1 и 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. Продажа доли в праве собственности производится в случае, когда жилое помещение находится в общей долевой собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО и иных лиц (далее – участники долевой собственности). При этом остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли в праве собственности. Администрация обязана в порядке, установленном статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, известить в письменной форме всех остальных участников долевой собственности о намерении продать долю муниципального образования с указанием цены и условий продажи.

11. В целях настоящего Порядка под коммунальной квартирой понимается квартира, состоящая из нескольких комнат, принадлежащих на основании отдельных договоров социального найма нескольким нанимателям, не являющимися членами одной семьи, и (или) на праве собственности собственникам комнат. Под комнатой понимается часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире.

12. Иные применяемые в настоящем Порядке термины и понятия используются в значениях, определенных действующим законодательством.

## **Статья 2. Порядок и условия продажи Объектов**

1. В случае выявления освободившейся комнаты, Администрация МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО, осуществляющая деятельность по обеспечению нуждающихся граждан жилыми помещениями муниципального жилищного фонда определяет наличие проживающих в данной коммунальной квартире граждан, имеющих право на приобретение освободившейся комнаты в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение 5 рабочих дней с момента установления граждан указанной категории.

Наниматели и (или) собственники, проживающие в коммунальной квартире, в которой освободилась комната, участники долевой собственности при выявлении освободившейся доли в праве собственности вправе по своей инициативе направить в администрацию МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО заявление о предоставлении по договору купли-продажи освободившейся комнаты, доли в праве собственности.

При поступлении от нанимателей и (или) собственников, проживающих в коммунальной квартире, в которой освободилась комната, заявления о предоставлении по договору купли-продажи освободившейся комнаты Администрация в течение 5 рабочих дней с даты регистрации заявления определяет права на предоставление освободившейся комнаты в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса РФ.

В случае поступления заявления о предоставлении по договору купли-продажи доли в праве собственности, Администрация МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в течение 5 рабочих дней с даты регистрации заявления запрашивает в органе, осуществляющем функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информацию об иных участниках долевой собственности.

2. В течение 3-х месяцев со дня регистрации информации о наличии граждан, имеющих право на приобретение освободившейся комнаты в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса РФ, и поступившего заявления от участников долевой собственности о предоставлении по договору купли-продажи доли в праве собственности, Администрация МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО обеспечивает заключение контракта (договора) на проведение оценки рыночной стоимости Объекта. В течение 5 рабочих дней с даты получения отчета о рыночной стоимости Объекта Администрация МО «Бугровское сельское поселение»

ВМР ЛО направляет заказным письмом с уведомлением нанимателям и (или) собственникам, участникам долевой собственности письменное предложение о предоставлении освободившейся комнаты, приобретении доли в праве собственности по договору купли-продажи (далее - предложение о покупке).

3. Наниматели и (или) собственники комнат в коммунальной квартире, участники долевой собственности (далее – Заявитель) в течение 30 календарных дней, исчисляемых со дня получения предложения о покупке, подают в Администрацию МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО письменное заявление о предоставлении Объекта по договору купли-продажи либо письменный отказ от предоставления Объекта по договору купли-продажи.

Одновременно с заявлением о предоставлении Объекта по договору купли-продажи Заявитель представляет в Администрацию МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО следующие документы:

- 1) копию документа, удостоверяющего личность Заявителя;
- 2) согласие Заявителя на обработку персональных данных;
- 3) копию нотариально удостоверенной доверенности в случае подачи заявления доверенным лицом.

При продаже доли в праве собственности на жилое помещение Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в порядке межведомственного взаимодействия дополнительно запрашиваются документы, подтверждающие право собственности Заявителя на жилое помещение, если такие документы не представлены Заявителем самостоятельно.

При продаже доли в праве собственности на индивидуальный жилой дом одновременно с долей в праве собственности на земельный участок Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в порядке межведомственного взаимодействия дополнительно запрашиваются документы, подтверждающие право Заявителя на индивидуальный жилой дом и земельный участок, если такие документы не представлены Заявителем самостоятельно.

В случае если осуществляется продажа доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, оформленный под ним, то предметом договора купли-продажи является доля в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом одновременно с долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под ним.

4. В случае не поступления заявления о предоставлении Объекта по договору купли-продажи или письменного отказа от предоставления Объекта по договору купли-продажи в течение 30 календарных дней, исчисляемых со дня получения Заявителем предложения о покупке, Заявитель считается отказавшимся от заключения договора купли-продажи.

5. При подаче Заявителем заявления о предоставлении Объекта по договору купли-продажи и документов, указанных в части 3 настоящей статьи, Администрация МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в течение 5 рабочих дней с момента регистрации указанного заявления обеспечивает подготовку проекта постановления Администрации о предоставлении Объекта по договору купли-продажи.

В течение 5 рабочих дней с момента принятия постановления Администрации о предоставлении Объекта по договору купли-продажи направляется Заявителю проект договора купли-продажи Объекта для подписания. В случае не подписания Заявителем проекта договора купли-продажи в течение 15 календарных дней после направления проекта договора купли-продажи Заявитель признается отказавшимся от приобретения Объекта.

6. При наличии заявлений о предоставлении освободившейся комнаты по договору купли-продажи от нескольких нанимателей и (или) собственников комнат в коммунальной квартире, соответствующих требованиям части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также от нескольких участников долевой собственности, не составивших письменное соглашение о разделе между собой долей в праве собственности, продажа Объекта осуществляется посредством проведения закрытого по составу участников аукциона (далее – аукцион). Администрация МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в течение 5 рабочих дней с момента регистрации указанных заявлений обеспечивает подготовку проекта

постановления Администрации о проведении аукциона. Организатором аукциона выступает Администрация МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО.

Продажа Объекта и заключение договора купли-продажи с победителем аукциона производится в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации о приватизации муниципального имущества. Цена по договору купли-продажи Объекта определяется по результатам аукциона.

7. В случае, если между несколькими участниками долевой собственности имеется письменное соглашение о разделе между собой долей в праве собственности, договор купли-продажи Объекта заключается на основании данного соглашения без проведения аукциона в соответствии с частью 5 настоящей статьи. Участники долевой собственности оплачивают выкупную цену Объекта пропорционально приобретаемой доле в праве собственности.

8. В случае, если все участники долевой собственности отказались от заключения договора купли-продажи, доля в праве собственности может быть продана любому лицу на аукционе, открытом по составу участников, который проводится Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации муниципального имущества.

В случае, если все наниматели и (или) собственники комнат в коммунальной квартире, соответствующие требованиям части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, отказались от заключения договора купли-продажи освободившейся комнаты, комната предоставляется иным гражданам в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

### **Статья 3. Заключительные положения**

1. Оформление сделки купли-продажи Объекта осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Заявитель, выкупающий Объект, должен перечислить денежные средства по договору купли-продажи в бюджет Администрации МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в течение 10 календарных дней со дня подписания сторонами договора купли-продажи Объекта на расчетный счет, указанный в договоре купли-продажи.

3. Передача Объекта осуществляется Администрацией МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в течение 5 рабочих дней после уплаты выкупной цены на основании оформленного в соответствии с законодательством Российской Федерации акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью договора купли-продажи.

4. Государственная регистрация перехода права собственности на Объект производится после перечисления денежных средств по договору купли-продажи в бюджет Администрации МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО в полном объеме. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект возлагаются на покупателя.

5. Отношения, не урегулированные настоящим Порядком, регулируются гражданским, жилищным, семейным законодательством Российской Федерации, другими законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и муниципальными правовыми актами Администрации МО «Бугровское сельское поселение» ВМР ЛО.