



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.12.2023 № 4088-па

Об утверждении Порядка продажи находящихся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск» администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Утвердить Порядок продажи находящихся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения (приложение).
2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.
3. Контроль исполнения постановления администрации города возложить на вице-мэра города Южно-Сахалинска (Ахтариев И.З.).

Мэр города

С.А.Надсадин

Приложение
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 29.12.2023 № 4088-па

ПОРЯДОК
продажи находящихся в собственности
городского округа «Город Южно-Сахалинск» долей в праве
общей долевой собственности на жилые помещения

1. Общие положения

1.1. Порядок продажи находящихся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения (далее - Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа «Город Южно-Сахалинск».

1.2. Порядок определяет процедуру продажи находящихся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения с целью улучшения жилищных условий граждан и эффективного использования муниципального имущества.

Органом, уполномоченным администрацией города Южно-Сахалинска на реализацию Порядка, является Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищной политики города Южно-Сахалинска» (далее — уполномоченный орган).

1.3. В Порядке применяются следующие понятия:

- доли - находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения;
- участники долевой собственности — физические либо юридические лица, являющиеся совместно с городским округом «Город Южно-Сахалинск» собственниками в праве общей долевой собственности на жилые помещения.

2. Порядок продажи доли в праве
общей долевой собственности

2.1. Продажа доли в праве общей долевой собственности осуществляется уполномоченным органом в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2. В случае продажи доли в праве общей долевой собственности уполномоченный орган определяет стоимость доли и уведомляет участников долевой собственности о преимущественном праве приобретения такой доли по договору купли-продажи посредством личного вручения уведомления (приложение № 1) либо направления его заказным почтовым отправлением.

Сведения об участниках долевой собственности уполномоченный орган получает посредством запроса Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности.

2.3. Стоимость доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение определяется рыночной стоимостью, установленной в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Организацию, проводящую рыночную оценку стоимости доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, определяет уполномоченный орган в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Оплата рыночной оценки стоимости доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение производится уполномоченным органом.

2.4. Участник долевой собственности, желающий приобрести в собственность долю (далее — Заявитель), в течение месяца со дня получения уведомления должен предоставить в уполномоченный орган:

- заявление о приобретении доли по утвержденной форме (приложение № 2);
- документы, удостоверяющие личность Заявителя (паспорт гражданина Российской Федерации);
- документ, подтверждающий полномочия Заявителя действовать от имени участника долевой собственности, выданный нотариусом (в случае подачи заявления представителем Заявителя);
- согласие на обработку персональных данных Заявителя по утвержденной форме (приложение № 5).

Заявление должно быть предоставлено в течение 30 календарных дней со дня получения участником долевой собственности уведомления о возможности приобретения доли в праве общей долевой собственности по договору купли-продажи.

В случае не поступления в указанный срок заявления о приобретении доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, участник долевой собственности считается отказавшимся от приобретения доли по договору купли-продажи.

2.5. Документы (сведения), в обязательном порядке запрашиваемые уполномоченным органом в соответствующих органах (организациях) посредством межведомственного информационного взаимодействия, в том

числе посредством межведомственного электронного взаимодействия и которые Заявитель вправе предоставить по собственной инициативе:

- сведения об идентификационном номере налогоплательщика (ИНН);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности на долю в жилом помещении, собственником которой является Заявитель.

2.6. Заявление участника долевой собственности должно быть рассмотрено уполномоченным органом в течение 15 календарных дней со дня регистрации.

В случае принятия положительного решения в течение 5 календарных дней заключается договор купли-продажи (приложение № 4).

В случае принятия отрицательного решения, в течение 5 календарных дней уполномоченный орган уведомляет об этом Заявителя способом, указанным в заявлении о приобретении доли в общей долевой собственности, с указанием причин и правовых оснований принятия отрицательного решения.

Основаниями для принятия отрицательного решения являются:

- прекращение права собственности Заявителя на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение;
- непредставление документов, предусмотренных подпунктом 2.4 настоящего Порядка;
- представленные документы содержат недостоверные и (или) противоречивые сведения, подчистки, исправления, повреждения, не позволяющие однозначно истолковать их содержание;
- подача заявления от имени участника общей долевой собственности, не уполномоченным на это лицом;
- представленные документы утратили силу на момент подачи заявления (документ, удостоверяющий личность; документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя);
- противоречие документов (сведений), полученных с использованием межведомственного информационного взаимодействия, документам (сведениям), представленным Заявителем.

2.7. Участник общей долевой собственности на жилое помещение считается отказавшимся от заключения договора купли-продажи в случаях:

- письменного отказа от реализации преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности (приложение № 3);
- не поступления в уполномоченный орган в срок, предусмотренный подпунктом 2.4 настоящего Порядка, заявления о приобретении доли в праве общей долевой собственности;
- неподписания договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в течение 5 календарных дней, в соответствии с подпунктом 2.6 настоящего Порядка.

2.8. При поступлении заявлений от нескольких участников общей долевой собственности на жилое помещение, уполномоченный орган предлагает

заявителям составить письменное соглашение о разделе между собой доли в праве общей долевой собственности. Такое предложение письменно оформляется и направляется уполномоченным органом Заявителю в течение 3 календарных дней со дня истечения срока, установленного подпунктом 2.4 настоящего Порядка способом, указанным в заявлении о приобретении доли в праве общей долевой собственности.

Соглашение о разделе доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение (далее-Соглашение) должно быть предоставлено в уполномоченный орган в течение 3 календарных дней со дня получения предложения. Основанием для заключения договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности в соответствии со статьями 252, 254 Гражданского кодекса Российской Федерации является наличие представленного участником долевой собственности Соглашения.

В случае не поступления Соглашения о разделе доли в праве общей долевой собственности в указанный срок, доля продается на открытом по составу участников аукционе, который проводится администрацией города Южно-Сахалинска либо уполномоченным ею органом в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службой России от 10.02.2010 № 67 «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».

Также, открытый по составу участников аукцион проводится в случае отказа участников общей долевой собственности от преимущественного права приобретения продаваемой доли на жилое помещение, либо отсутствия положительного решения уполномоченного органа по заявлению, указанному в подпункте 2.4 настоящего Порядка.

2.9. По результатам проведения администрацией города Южно-Сахалинска аукциона, в срок, не позднее 5 рабочих дней после подписания протокола аукциона, уполномоченным органом с победителем аукциона заключается договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение. Такой договор подлежит нотариальному удостоверению, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Заключительные положения

3.1. Не подлежат отчуждению по договорам купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящиеся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или

реконструкции, а также на жилые помещения, признанные в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, непригодными для проживания.

3.2. Денежные средства, полученные от продажи доли, относятся к неналоговым доходам и подлежат перечислению в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск» в полном объеме.

3.3. Отношения, не урегулированные настоящим Порядком, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение № 1
к Порядку продажи находящихся
в собственности городского округа
«Город Южно-Сахалинск» долей в
праве общей долевой собственности
на жилые помещения

Гражданину

_____ (фамилия, имя, отчество (при наличии))

адрес: _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

о преимущественном праве приобретения продаваемой доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение

В соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации _____ (уполномоченный орган) уведомляет Вас о преимущественном праве приобретения продаваемой доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: _____

Стоимость доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение составляет _____

Размер доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение составляет _____

В случае намерения реализовать свое преимущественное право приобретения доли в праве общей долевой собственности, Вам необходимо в течение 30 календарных дней с момента получения настоящего уведомления предоставить в _____ (уполномоченный орган) по адресу: _____, заявление (форма прилагается), согласие на обработку персональных данных (форма прилагается), а также документы, удостоверяющие Вашу личность (паспорт гражданина Российской Федерации).

В случае непоступления в установленный срок заявления, Вы будете считаться отказавшимся от преимущественного права приобретения продаваемой доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

Контактный телефон: _____

Руководитель уполномоченного органа _____

подпись

/ _____ /
Ф.И.О.

Дата подписания: « _____ » _____

Приложение № 2
к Порядку продажи находящихся
в собственности городского округа
«Город Южно-Сахалинск» долей в
праве общей долевой собственности
на жилые помещения

_____ уполномоченный орган

от _____

(фамилия, имя, отчество (при наличии))

тел.: _____

адрес: _____

эл. почта: _____

СНИЛС: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о приобретении доли в праве общей долевой собственности
на жилое помещение по договору купли-продажи

Прошу предоставить по договору купли-продажи долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: _____

В жилом помещении по указанному адресу являюсь собственником _____

(количество долей)

Со стоимостью доли и процедурой заключения договора купли-продажи ознакомлен, согласен.

Адресованную мне корреспонденцию прошу направлять следующим способом: нарочное вручение, почтовое отправление, электронная почта (нужное подчеркнуть).

К заявлению прилагаю следующие документы:

1. _____
2. _____
3. _____

« ____ » _____ 20 ____ год _____ / _____

подпись гражданина

Ф.И.О.

Приложение № 3
к Порядку продажи находящихся
в собственности городского округа
«Город Южно-Сахалинск» долей в
праве общей долевой собственности
на жилые помещения

_____ уполномоченный орган
от _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))
тел.: _____
адрес: _____
эл. почта: _____

ОТКАЗ

от реализации преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение

Я _____, собственник доли в праве общей долевой собственности на
(фамилия, имя, отчество (при наличии))
жилое помещение по адресу: _____, отказываюсь
от преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности,
принадлежащей городскому округу «Город Южно-Сахалинск».

Уведомление № _____ от _____

Адресованную мне корреспонденцию прошу направлять следующим способом:
нарочное вручение, почтовое отправление, электронная почта (нужное подчеркнуть).

« ____ » _____ 20 ____ год _____ / _____
подпись гражданина Ф.И.О.

Приложение № 4
к Порядку продажи находящихся
в собственности городского округа
«Город Южно-Сахалинск» долей в
праве общей долевой собственности
на жилые помещения

**Договор купли-продажи доли
в праве общей долевой собственности на жилое помещение**

город Южно-Сахалинск

« _____ » _____ 20 _____

Городской округ «Город Южно-Сахалинск» в лице _____
уполномоченный орган

именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и гражданин (-ка) Российской Федерации: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность за плату долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: _____ (далее — Доля).

1.2. Указанная Доля, состоящая из _____ комнат(ы), общей площадью _____ (____) кв.м, в том числе жилой _____ кв.м, кадастровый номер _____; имеет размер _____.

1.3. Отчуждаемая по настоящему Договору Доля принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «__» _____ г. № ____.

1.4. Переход права собственности на Долю подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.5. Продавец гарантирует, что указанная в настоящем Договоре Доля никому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от законных прав третьих лиц.

2. Обязательства сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю в собственность Долю, свободную от любых имущественных прав и претензий третьих лиц на основании акта приема-передачи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение (прилагается).

2.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Долю.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость Доли в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

2.2.2. Принять Долю на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3. Стоимость Доли и порядок оплаты

3.1. Стоимость продаваемой Доли составляет сумму в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Покупатель должен в полном объеме перечислить денежные средства за Долю в течение 3 календарных дней со дня заключения Сторонами настоящего Договора на реквизиты, указанные в пункте 9 настоящего Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств в полном объеме на единый счет бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск».

3.3. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, в стоимость Доли не включены.

4. Переход права собственности на Долю

4.1. Передача Доли Продавцом и принятие ее Покупателем осуществляется по акту приема-передачи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, который подписывается после поступления денежных средств в полном объеме на единый счет бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск».

4.2. По настоящему Договору право собственности на Долю к Покупателю переходит с даты государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимость, сделок с ней, в установленном законом порядке.

4.3. Расходы, связанные с заключением Договора, регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области, его нотариальным удостоверением (при необходимости), оплачиваются Покупателем.

5. Ответственность сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.3. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 5.2 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

5.4. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных пунктом 5.2 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пункте 5.2 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов

исполнения настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны должны стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия и порядок изменения Договора

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении реквизитов и адресов.

8.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один — для Продавца, один — для Покупателя и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

8.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

8.5. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является акт приема-передачи Доли.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Продавец	Покупатель
Юридический/почтовый адрес:	Адрес регистрации:
ИНН/КПП/ОГРН	
Банковские реквизиты:	

Приложение к договору купли-продажи доли

Акт

приема-передачи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение
 город Южно-Сахалинск «___» _____ 20__

Городской округ «Город Южно-Сахалинск» в лице _____
уполномоченный орган

именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и гражданин (-ка) Российской Федерации: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, код подразделения ____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», во исполнение Договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение от «___» _____ № ____, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: _____ (далее - Доля).

2. Покупатель в полном объеме оплатил стоимость Доли в соответствии в пункте 3 Договора купли-продажи от «___» _____ № ____.

3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего акта Доля никому другому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц.

4. Доля, указанная в пункте 1 настоящего акта, передается в исправном и пригодном для проживания состоянии.

5. Покупатель претензии по состоянию передаваемой Доли не имеет.

6. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй — у Покупателя, третий — в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Подписи сторон

Продавец	Покупатель
_____	_____
М.П.	

Приложение № 5
к Порядку продажи находящихся
в собственности городского округа
«Город Южно-Сахалинск» долей в
праве общей долевой собственности
на жилые помещения

СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных

Я, _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», даю согласие на обработку персональных данных своих, а также персональных данных моих несовершеннолетних детей (заполняется при необходимости):

1. _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

2. _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

3. _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня его отзыва в письменной форме.

«__» _____ 20__ год _____ / _____
(подпись гражданина) (Ф.И.О.)