

**ДУМА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ПОСЕЛОК БОРОВСКИЙ**

**РЕШЕНИЕ**

27 марта 2024г. №426

р.п. Боровский

Тюменского муниципального района

Об утверждении Положения о порядке продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности муниципального образования поселок Боровский

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением об управлении и распоряжении имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования поселок Боровский, утвержденным Решением Думы от 16.06.2011 №101 (в редакции от 31.03.2021 №96), Уставом муниципального образования поселок Боровский, Дума муниципального образования поселок Боровский

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности муниципального образования поселок Боровский, согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в местах установленных Администрацией, в том числе разместить его на официальном сайте муниципального образования поселок Боровский в сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Думы муниципального образования поселок Боровский по экономическому развитию, бюджету, финансам, налогам, местному самоуправлению и правотворчеству.

Председатель Думы В.Н. Самохвалов

И.о. Главы муниципального образования О.В. Суппес

Приложение

к Решению Думы муниципального

образования поселок Боровский

от 27.03.2024 № 426

**Положение о порядке продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности муниципального образования поселок Боровский**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, находящейся в муниципальной собственности муниципального образования поселок Боровский (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон N 135-ФЗ), Федеральным законом от 06.10.2003 N131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости», Положением об управлении и распоряжении имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования поселок Боровский, утвержденным Решением Думы от 16.06.2011 №101 (в редакции от 31.03.2021 №96), и устанавливает порядок продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, на которую зарегистрировано право муниципальной собственности муниципального образования поселок Боровский в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации (далее — доля), если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности.

Невозможность выдела доли в натуре (невозможность несоразмерного выдела доли в натуре (без проведения работ по перепланировке и реконструкции имущества) подтверждается соответствующим техническим заключением, подготавливаемым Администрацией муниципального образования поселок Боровский в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом Администрации муниципального образования поселок Боровский.

1.2. Функциональным органом Администрации муниципального образования поселок Боровский (далее-Администрация), уполномоченным на продажу доли, является отдел экономики, муниципального заказа и имущества (далее - Отдел).

1.3. Предметом продажи в соответствии с настоящим Положением не может являться доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение:

признанное в установленном порядке непригодными для проживания;

находящееся в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

земельный участок, под которым подлежит изъятию для муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития территорий (развития застроенной территории) (в случае продажи доли в жилом доме);

находящееся в многоквартирном доме, земельный участок под которым подлежит изъятию для муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития территорий (развития застроенной территории) (в случае продажи доли в жилом помещении в составе многоквартирного дома).

1.4. Продажа доли в праве общей долевой собственности на жилой дом осуществляется одновременно с продажей доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом.

1.5. Продажа доли в порядке, предусмотренном главой 2 настоящего Положения, осуществляется по рыночной стоимости, определяемой на основании отчета об оценке рыночной стоимости в соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ.

При определении стоимости доли в случае, предусмотренном абзацем первым настоящего пункта, применяется понижающий коэффициент в размере 0,3 к рыночной стоимости доли, установленной при ее оценке.

1.6. Продажа доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, осуществляется Отделом после государственной регистрации права муниципальной собственности муниципального образования поселок Боровский на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом.

**2. Порядок и условия продажи доли без проведения торгов**

2.1. Отдел при поступлении:

технического заключения о невозможности выдела доли в натуре в силу закона или без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности, подготовленного Администрацией в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом Администрации;

информации о государственной регистрации права муниципальной собственности на долю земельного участка, на котором расположен жилой дом (в случае продажи доли на жилой дом), информации об отсутствии принятого решения об изъятии для муниципальных нужд земельного участка и (или) жилого помещения, в котором имеется доля (решения о комплексном развитии территории, либо заключенного договора о развитии застроенной территории, на которой расположено такое жилое помещение),

а) в течение 100 рабочих дней при наличии средств, предусмотренных в бюджете муниципального образования поселок Боровский на эти цели, осуществляет мероприятия по оценке рыночной стоимости доли в соответствии с действующим законодательством;

б) в течение 10 рабочих дней с даты принятия отчета об оценке доли направляет сособственнику(ам) доли заказным письмом с уведомлением о вручении предложение о продаже доли, в котором указывается (далее - предложение):

срок для обращения в Отдел в целях предоставления согласия на покупку доли (отказа от покупки доли): в течение месяца с даты получения предложения;

необходимость предоставления документа, удостоверяющего личность сособственника доли или его представителя и документа, подтверждающего полномочия представителя сособственника (в случае обращения представителя сособственника);

стоимость и право выбора порядка оплаты стоимости доли (единовременно или в рассрочку).

Срок рассрочки оплаты стоимости доли по договору с учетом предоставления рассрочки оплаты стоимости доли должен составлять не более пяти лет и определяется по выбору заявителя, первоначальный взнос должен составлять не менее 30% от стоимости доли.

Если сособственником является юридическое лицо, Отдел до направления предложения осуществляет формирование и получение выписки из Единого государственного реестра юридических лиц на официальном сайте Федеральной налоговой службы России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2.2. Согласие на покупку (отказ от покупки) доли в письменном виде в произвольной форме с приложением документов, указанных в абзаце третьем подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения, может быть предоставлено сособственником(ами) доли в ходе личного приема или посредством почтового отправления.

В случае предоставления согласия на покупку (отказа от покупки) доли в ходе личного приема:

документ, удостоверяющий личность сособственника доли или его представителя, предоставляется в оригинале (подлежит возврату после удостоверения личности) и копии;

документ, подтверждающий полномочия представителя сособственника предоставляется в двух экземплярах, один из которых подлинник (подлежит возврату после обозрения), другой копия документа либо в виде нотариально засвидетельствованной копии документа (в случае обращения представителя сособственника).

В случае направления согласия на покупку (отказа от покупки) доли посредством почтового отправления документы, указанные в абзаце третьем подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения, предоставляются в виде нотариально засвидетельствованных копий документов.

2.3. При поступлении в Отдел в пределах срока, установленного абзацем вторым подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения, согласия на покупку доли от сособственника(ов) и документов, указанных в абзаце третьем подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения, уполномоченное лицо Отдела совместно с сособственником(ами) в течение 20 рабочих дней со дня его регистрации, но не ранее срока, установленного абзацем вторым подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения, обращаются к нотариусу для подготовки, нотариального удостоверения договора купли-продажи доли, а также для обеспечения государственной регистрации перехода права (права собственности) на долю в орган, уполномоченный на государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (подведомственную организацию) (далее - Росреестр) (в случае согласия сособственника (ов) на представление нотариусом заявления о государственной регистрации перехода права (права собственности) в Росреестр).

В случае несогласия сособственника(ов) на представление нотариусом заявления о государственной регистрации перехода права (права собственности) в Россрестр уполномоченное должностное лицо Отдела направляет соответствующее заявление в Росреестр в порядке, предусмотренные действующим законодательством.

При поступлении в Отдел в пределах срока, установленного абзацем вторым подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения, согласия на покупку доли от двух и более сособственников доли, отчуждение доли участникам долевой собственности производится в равных долях каждому сособственнику, выразившему согласие на покупку доли, если между ними не достигнуто иное соглашение.

В случаях, когда сособственники доли достигли соглашения о разделе между ними выкупаемой доли не в равных долях, сособственники доли направляют в Отдел согласие на покупку доли с указанием размера долей.

2.4. В случае если в срок, указанный в абзаце втором подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения, от сособственника(ов) согласие на покупку доли в Отдел не поступило либо поступил отказ от покупки доли и наличии в департаменте информации о фактически проживающем(их) неучастнике(ах) долевой собственности в жилом помещении, в котором имеется доля (далее - неучастник долевой собственности), Отдел в течение 10 рабочих дней с момента наступления одного из указанных событий, направляет предложение неучастнику(ам) долевой собственности.

2.5. При поступлении в Отдел в пределах срока, установленного абзацем вторым подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения, согласия на покупку доли от не участника долевой собственности Отдел осуществляет действия, предусмотренные абзацами первым, вторым пункта 2.3 настоящего Положения.

**3. Порядок и условия продажи доли на торгах**

3.1. Продажа доли на торгах в форме аукциона осуществляется Отделом в соответствии с ГК РФ с учетом особенностей, установленных настоящей главой, в случае:

а) получения отказа сособственника(ов) от покупки доли либо неполучения согласия сособственника(ов) на покупку доли в срок, указанный в абзаце втором подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения и отсутствии в Отделе информации о фактически проживающем(их) не участнике(ах) долевой собственности в жилом помещении, в котором имеется доля;

б) получения отказа от не участника(ов) долевой собственности от покупки доли либо неполучения согласия не участника(ов) долевой собственности от покупки доли в срок, указанный в абзаце втором подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения;

в) поступления (регистрации) двух и более заявлений о покупке доли от неучастников долевой собственности, в срок, указанный в абзаце втором подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения.

3.2. Организатором и продавцом аукциона по продаже доли от имени Администрации выступает Отдел (далее - Продавец).

Участником аукциона могут быть любые физические и юридические лица, за исключением, государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

Аукцион проводится в открытой форме подачи предложений о цене доли, открытый по составу участников, по начальной цене, определяемой в порядке, предусмотренном абзацем первым пункта 1.5 настоящего Положения.

3.3. Продавец осуществляет следующие функции:

создает аукционную комиссию для подготовки и проведения аукциона по продаже доли (далее - Комиссия). Состав, порядок и организация работы Комиссии регулируются распоряжением Администрации. Число членов Комиссии должно быть не менее пяти человек;

принимает решение о продаже доли, утверждаемое распоряжением Администрации;

организует подготовку, в порядке, установленном ГК РФ, извещения о проведении торгов;

определяет размер, сроки и условия внесения физическими и юридическими лицами задатка на участие в продаже доли на аукционе;

определяет место, даты начала и окончания приема заявок, место и срок подведения итогов аукциона;

организует подготовку и размещение извещения о проведении аукциона, решения о признании претендентов участниками либо об отказе в допуске к участию в продаже доли и протокола о результатах торгов, информации о продаже имущества единственному участнику аукциона, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), на официальном сайте Администрации в сети «Интернет», для размещения информации о приватизации муниципального имущества муниципального образования поселок Боровский (www.borovskiy-adm.ru) (далее - официальные сайты);

проверяет правильность оформления представленных документов и определяет их соответствие требованиям настоящего Положения и перечню, содержащемуся в извещении о проведении аукциона;

принимает решение о признании претендентов участниками продажи доли (далее - участники) либо об отказе в допуске к участию в продаже доли, оформляемое протоколом Комиссии;

определяет лицо, выигравшее торги, оформляемое протоколом Комиссии о результатах торгов, в день проведения аукциона подписывает его с лицом, установленным пунктом 6 статьи 448 ГК РФ;

производит расчеты с претендентами, участниками и победителями;

заключает с победителем (единственным участником) договор купли-продажи доли;

обеспечивает передачу имущества (доли) победителю (единственному участнику) и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него;

осуществляет иные функции, предусмотренные ГК РФ.

3.4. Срок приема заявок на участие в аукционе должен быть не менее 25 календарных дней со дня опубликования извещения о проведении аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте в сети «Интернет», не позднее чем за 30 дней до проведения аукциона.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, предусмотренные ГК РФ, в том числе о сумме задатка, составляющего 10% от начальной цены аукциона.

3.5. Заявка на участие в аукционе предоставляется в Отдел в ходе личного приема.

Одновременно с заявкой на участие в аукционе претенденты представляют:

документ, удостоверяющий личность претендента или его представителя и документ, подтверждающий полномочия представителя претендента (в случае обращения представителя претендента);

решение общего собрания или совета директоров (наблюдательного совета) сособственника (ов), являющегося акционерным обществом или обществом с ограниченной ответственностью (далее при совместном упоминании - общество), об одобрении крупной сделки - в случае если приобретение доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение является крупной сделкой для сособственника (ов) или справку общества, подписанную директором и главным бухгалтером, о том, что приобретение доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, не является для сособственника (ов) крупной сделкой - в случае если передача объекта не является крупной сделкой для сособственника (ов).

Документы, указанные в абзаце третьем настоящего пункта, предоставляются в следующем порядке:

документ, удостоверяющий личность претендента или его представителя

- в оригинале (подлежит возврату после удостоверения личности) и копии;

документ, подтверждающий полномочия представителя претендента - в двух экземплярах, один из которых подлинник (подлежит возврату после обозрения), другой копия документа, либо в виде нотариально засвидетельствованной копии документа (в случае обращения представителя претендента).

3.6. При поступлении в Отдел в пределах срока начала и окончания подачи заявок на участие в аукционе документов, указанных в пункте 3.5 настоящего Положения, уполномоченное должностное лицо Отдела устанавливает личность заявителя на основании паспорта гражданина, при обращении представителя заявителя дополнительно проверяет наличие у него полномочий представителя; заверяет копии представленных документов, путем проставления штампа «Копия верна», осуществляет регистрацию заявления в системе электронного документооборота и делопроизводства Администрации в день его поступления и выдает расписку о приеме документов с указанием перечня, даты и времени. Второй экземпляр расписки о приеме документов подшивается в дело. Документы, указанные в пункте 3.5 настоящего Положения, поданные с нарушением установленного срока, не регистрируются.

Если претендентом является юридическое лицо, Отдел до принятия решения, указанного в абзаце третьем настоящего пункта, осуществляет формирование и получение выписки из Единого государственного реестра юридических лиц на официальном сайте Федеральной налоговой службы России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

По окончании приема заявок, Комиссия в течение 3 дней с даты окончания приема заявок принимает решение о признании претендента участником аукциона либо об отказе в допуске к участию в аукционе такого претендента в случаях, предусмотренных настоящим Положением, и уведомляет претендентов о принятом решении. В случае если по окончании срока подачи заявок не подано ни одной заявки на участие в аукционе в протокол вносится информация о признании аукциона несостоявшимся.

В случае, если заявку на участие в аукционе подало только одно лицо, признанное единственным участником аукциона, договор заключается с таким лицом по начальной цене продажи муниципального имущества в порядке, предусмотренном пунктом 3.10 настоящего Положения.

Претендент не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

а) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет, указанный в информационном сообщении;

б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении о проведении аукциона, или оформление указанных документов не соответствует требованиям действующего законодательства, настоящего Положения;

в) представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с настоящим Положением;

г) заявка на участие в аукционе подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.

3.7. Аукцион проводится не позднее 5 календарных дней со дня определения участников аукциона, за исключением случая, указанного в абзаце четвертом пункта 3.6 настоящего Положения. Проведение аукциона фиксируется видео (аудио) связью. В случае явки только одного участника аукцион признается несостоявшимся.

3.8. Участник аукциона имеет право отозвать свою заявку на участие в аукционе не позднее чем за один день до даты проведения аукциона.

3.9. Аукцион проводится в следующем порядке:

участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые участники поднимают после оглашения аукционистом начальной цены продажи, увеличенной на «шаг аукциона», и каждой последующей цены в случае, если они готовы купить долю по этой цене;

аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования имущества, основных его характеристик, начальной цены продажи, увеличенной на «шаг аукциона»; «шаг аукциона» не может быть изменен в течение всего аукциона;

каждую последующую цену аукционист называет с учетом «шага аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, первым поднявшего свою карточку;

в случае, если при объявлении очередной цены поднимает карточку только один участник, аукционист повторяет эту цену три раза. Если после троекратного объявления цены никто из участников аукциона не поднял свои карточки, аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже доли, называет продажную цену и номер карточки победителя;

цена доли, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол о результатах торгов, составляемый в 2 экземплярах.

Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная (максимальная) им цена были названы аукционистом последними.

Победитель аукциона должен подписать протокол о результатах торгов в день проведения торгов. Один экземпляр протокола о результатах торгов выдается победителю аукциона на руки и является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи доли.

3.10. Продавец совместно с победителем аукциона, единственным участником аукциона, указанным в абзаце четвертом пункта 3.6 настоящего Положения, обращаются к нотариусу для подготовки, нотариального удостоверения договора купли-продажи доли, а также для обеспечения государственной регистрации перехода права (права собственности) на долю в Росреестр (в случае согласия победителя аукциона на представление нотариусом заявления о государственной регистрации перехода права (права собственности) в Росреестр) в срок не позднее 10 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

В случае несогласия победителя аукциона, единственным участника аукциона, указанного в абзаце четвертом пункта 3.6 настоящего Положения, на представление нотариусом заявления о государственной регистрации перехода права (права собственности) в Росреестр уполномоченное должностное лицо Продавца направляет соответствующее заявление в Росреестр в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Оплата приобретаемой покупателем доли осуществляется с особенностями, установленными абзацем четвертым подпункта «б» пункта 2.1 настоящего Положения.

На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже доли.

Покупатель вправе оплатить приобретаемую долю досрочно.

Денежные средства, перечисленные в качестве задатка для участия в аукционе, засчитываются в счет исполнения обязательств покупателя по оплате приобретаемой доли.

С момента передачи покупателю приобретаемой в рассрочку доли и до момента ее полной оплаты, доля, признается находящейся в залоге для обеспечения исполнения покупателем его обязательств по оплате приобретаемой доли. В случае нарушения покупателем сроков и порядка внесения платежей обращение взыскания на заложенную долю осуществляется в судебном порядке.

3.11. Если победитель аукциона уклонился от осуществления мероприятий, предусмотренных пунктом 3.10 настоящего Положения в срок, указанный в пункте 3.10 настоящего Положения, Продавец обращается к нотариусу для осуществления мероприятий, предусмотренных пунктом 3.10 настоящего Положения, с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение, в течение 10 рабочих дней, после истечения срока, указанного в пункте 3.10 настоящего Положения.

В случае уклонения победителя аукциона или участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение и с которыми должен был заключаться договор купли-продажи доли, денежные средства, внесенные ими в качестве задатка, не возвращаются.

В случае уклонения участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона от заключения договора купли-продажи доли, результаты аукциона аннулируются по решению Комиссии, о чем оформляется протокол Комиссии. Продавец повторно выставляет на торги долю в пределах срока, указанного в пункте 3.14 настоящего Положения.

3.12. Аукцион признается несостоявшимся в случаях:

не подано ни одной заявки на участие в аукционе;

в случае отказа лица, признанного единственным участником аукциона, от заключения договора;

на аукцион не явился ни один из заявленных участников (их уполномоченных представителей) или явился только один участник (его представитель);

после троекратного объявления начальной цены продажи ни один и участников не поднял своей карточки с номером.

О признании аукциона несостоявшимся составляется протокол Комиссии.

3.13. В случае если аукцион признан несостоявшимся по основаниям, предусмотренным абзацем третьим пункта 3.12 настоящего Положения, участник аукциона, который явился на аукцион один, вправе заключить договор купли-продажи доли по начальной цене продажи доли, увеличенной на «шаг аукциона», в течение 20 рабочих дней с даты признания аукциона несостоявшимся. Согласие указанного участника аукциона на заключение договора отражается в протоколе о признании аукциона несостоявшимся. Протокол составляется в двух экземплярах и подписывается продавцом и единственным участником аукциона.

В целях заключения договора купли-продажи доли с участником аукциона, указанным в абзаце первом настоящего пункта, уполномоченное должностное лицо Отдела осуществляет мероприятия, предусмотренные пунктом 3.10 настоящего Положения.

3.14. При не заключении договора купли-продажи по результатам торгов Отдел в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке доли, составленного в соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ, подготавливает и направляет в суд заявление к сособственнику(ам) с требованием о выплате стоимости доли.

3.15. Лицам, перечислившим задаток для участия в аукционе, денежные средства возвращаются в следующем порядке:

а) участникам, за исключением победителя, лица, признанного единственным участником аукциона, участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение, - в течение 5 календарных дней со дня подведения итогов аукциона;

б) претендентам, не допущенным к участию в продаже имущества, - в течение 5 календарных дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками;

в) участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение, - в течение 5 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи доли.