ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

г. Зубцов

15.10.2026 № 272

Об утверждении Положения о порядке и условиях продажи
жилых помещений муниципального жилищного
фонда Зубцовского муниципального округа

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 №33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Зубцовского муниципального округа (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Зубцовская жизнь» и подлежит размещению на официальном сайте Зубцовского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Думы
Зубцовского муниципального округа Н.В. Дедкова

Временно исполняющий полномочия
Главы Зубцовского муниципального округа Н.Н. Захарченко

Приложение
к решению Думы
Зубцовского муниципального округа
от 15.10.2026 № 272

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Зубцовского муниципального округа

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Зубцовского муниципального округа Тверской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат свободные от прав третьих лиц объекты муниципального жилищного фонда Зубцовского муниципального округа Тверской области - квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома (далее - жилые помещения или Объекты), которые не могут быть предоставлены гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, по договорам социального найма:

1.2.1. доли жилых помещений (квартир, комнат, индивидуальных жилых домов) - преимущественно собственникам жилых помещений, имеющих общие неотделимые конструктивные элементы с данным жилым помещением;

1.2.2. освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире - проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, в соответствии с требованиями ч. 1, 2, 3 ст. 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

1.2.3. объекты частного жилищного фонда, принятые в муниципальную собственность в порядке признания их выморочным имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в случае если предоставление их по договорам социального найма не отвечает положениям Жилищного кодекса Российской Федерации;

1.2.4. объекты частного жилищного фонда, признанные бесхозяйными и принятые в муниципальную собственность, в случае если предоставление их по договорам социального найма не отвечает положениям Жилищного кодекса Российской Федерации;

1.2.5. объекты, признанные решением межведомственной комиссии непригодными для проживания граждан в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании жилого помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

1.2.6. объекты, площадь которых менее учетной нормы, установленной на территории Зубцовского муниципального округа для предоставления жилых помещений по договорам социального найма, в случае отказа лиц, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, от их предоставления;

1.2.7. объекты, не отвечающие требованиям для предоставления жилых помещений по договорам социального найма по благоустроенности, применительно к населенным пунктам Зубцовского муниципального округа Тверской области.

1.3. Предметом продажи в соответствии с настоящим Положением не могут

являться объекты:

1.3.1. жилые помещения, находящиеся в многоквартирных жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу в установленном порядке и включённых в федеральную, региональную или муниципальную программу по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья;

1.3.2. жилые помещения, подлежащие предоставлению гражданам в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации по договорам социального найма;

1.3.3. жилые помещения, отнесённые к специализированному жилищному фонду в соответствии с законодательством;

1.3.4. жилые помещения, отнесённые к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

1.4. Продажа объекта, являющегося жилым домом, осуществляется одновременно с отчуждением земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации.

1.5. Решение об условиях продажи объектов принимается Администрацией Зубцовского муниципального округа на основании решения Думы Зубцовского муниципального округа.

1.6 Начальная цена планируемого к отчуждению в соответствии с настоящим Положением объекта принимается равной рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при условии, что со дня составления отчета об оценке до дня размещения информационного сообщения о продаже Объекта прошло не более чем 6 месяцев.

1.7. Отдельные вопросы реализации настоящего Положения регулируются правовыми актами Администрации Зубцовского муниципального округа Тверской области (далее - Администрация).

1.8. Уполномоченным органом по продаже объектов является Отдел по управлению имуществом Администрации (далее - Отдел).

1.9. Формирование перечня Объектов, указанных в пунктах 1.2.3. - 1.2.7. настоящего Положения и подлежащих продаже, осуществляется Администрацией на основании:

1) актов обследования жилого помещения;

2) заключений межведомственной комиссии об оценке соответствия помещения требованиям, установленным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Сформированный перечень Объектов подлежит включению в Прогнозный план (программы) приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год и соответствующий плановый период, утверждаемый Думой Зубцовского муниципального округа.

2. Порядок и условия продажи доли жилого помещения

2.1. Продажа долей жилого помещения осуществляется участникам долевой собственности в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.2. Продаже подлежат комнаты в коммунальных квартирах, доли в праве общей собственности на жилое помещение (квартиры, комнаты, индивидуальные жилые дома) (далее - доли жилого помещения), если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности.

2.3. В случае продажи комнаты в коммунальной квартире, в которой имеются иные

собственники, продажа такого объекта осуществляется с учетом требований статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о соблюдении преимущественного права покупки остальных собственников.

2.4. Продажа долей жилых помещений, комнат в коммунальных квартирах, осуществляется по рыночной стоимости, определяемой на основании отчета независимого оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.5. Отдел направляет одновременно всем участникам долевой собственности, либо собственникам комнат в коммунальной квартире, письменное предложение о приобретении жилого помещения или отчуждаемой доли жилого помещения, по рыночной стоимости.

2.6. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения, или собственник комнат(ы) в коммунальной квартире (далее - Покупатель), в течение 30 дней с момента получения предложения о приобретении отчуждаемой доли жилого помещения или помещения по рыночной стоимости, подает соответствующее заявление в Администрацию и прилагает следующие документы:

- копию документа, удостоверяющего личность;

- согласие на обработку персональных данных;

- правоустанавливающие документы на долю жилого помещения или комнату в коммунальной квартире.

2.7. В случае согласия одного участника долевой собственности на заключение договора купли-продажи доли в праве собственности на жилое помещение, указанная доля продается такому участнику без проведения торгов, предусмотренных разделом 3 настоящего Положения.

В случае согласия двух и более участников долевой собственности на заключение договора купли-продажи доли в праве собственности на жилое помещение, указанная доля продается таким участникам в равных долях.

В случае отказа двух и более участников долевой собственности от заключения договора купли-продажи доли в праве собственности на жилое помещение в равных долях, Отдел осуществляет продажу доли в праве собственности на жилое помещение в соответствии с разделом 3 настоящего Положения.

Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на жилое помещение в течение месяца со дня извещения, Отдел осуществляет продажу доли в праве собственности на жилое помещение в соответствии с разделом 3 настоящего Положения.

2.8. При продаже доли жилого помещения или жилого помещения в коммунальной квартире в индивидуальном жилом доме, продажа земельного участка, приходящегося на отчуждаемую долю жилого помещения, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.9. Решение о продаже или об отказе в продаже доли жилого помещения или жилого помещения в коммунальной квартире принимается Администрацией по результатам рассмотрения жилищной комиссией заявления Покупателя и документов, предусмотренных пунктом 2.6. Положения, в течении 30 календарных дней со дня их получения.

2.10. Отказ в продаже доли жилого помещения или жилого помещения в коммунальной квартире допускается в случаях:

- не предоставлены документы, предусмотренные п. 2.6. Положения;

- в предоставленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения.

2.11. Решение о продаже или об отказе в продаже доли жилого помещения или жилого помещения в коммунальной квартире оформляется постановлением Администрации.

2.12. Договор купли-продажи доли жилого помещения или жилого помещения в

коммунальной квартире заключается в течение 10 рабочих дней со дня постановления, предусмотренного п. 2.11. настоящего Положения.

2.13. Оплата по договору производится Покупателем в течение 10 календарных дней с момента подписания сторонами договора купли-продажи.

3. Порядок и условия продажи объектов на аукционе

3.1. Объекты свободные от прав третьих лиц подлежат включению в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества.

3.2 Продажа объектов осуществляется посредством проведения аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене (далее - аукцион) в электронной форме на электронной торговой площадке, в соответствии с процедурой проведения торгов, установленной Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

3.3. Решение об условиях продажи Объектов и назначении аукциона принимает Администрация на основании Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год и соответствующий плановый период.

3.4. Обязательным условием участия в аукционе является внесение задатка в размере, не менее 5% и не более 20 % от начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

3.5. Организатором аукциона является Администрация в лице Отдела.

4. Заключительные положения

4.1. Приобретение в собственность объектов в соответствии с настоящим Положением, не влечет за собой обязанность у органов местного самоуправления Зубцовского муниципального округа Тверской области, а равно их подведомственных учреждений по обеспечению жилыми помещениями Покупателя и (или) членов его семьи или иному улучшению их жилищных условий по основаниям, предусмотренным п. п. 2, 3 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Расходы связанные с регистрацией права собственности, перехода права собственности в соответствии с договором купли-продажи жилого помещения, несет Покупатель.

4.3. Расходы по оценке отчуждаемых объектов осуществляются за счет средств бюджета Зубцовского муниципального округа Тверской области.

4.4. После приобретения объекта, в порядке, установленном настоящим Положением, Покупатель самостоятельно несет расходы по содержанию и обслуживанию приобретенного объекта, а также иные обязательства, связанные с его использованием.

4.5. Средства от продажи доли объекта или объекта в полном объеме поступают в бюджет Зубцовского муниципального округа Тверской области и преимущественно расходуются на ремонт муниципального жилищного фонда или приобретение новых жилых помещений в муниципальную собственность с целью предоставления их гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Вопросы купли-продажи объекта, не урегулированные настоящим Положением, регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и гражданским законодательством Российской Федерации.