



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

24 апреля 2026 г.

№ 17

Об утверждении Положения о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, принадлежащих Тонкинскому муниципальному округу Нижегородской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Совет депутатов **р е ш и л:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, принадлежащих Тонкинскому муниципальному округу Нижегородской области.

2. Обнародовать настоящее решение в порядке, установленном Уставом Тонкинского муниципального округа Нижегородской области, и разместить на официальном сайте Тонкинского муниципального округа Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://tonkino.nobl.ru/>.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального обнародования.

Глава
местного самоуправления

Ю.А.Смирнов

Председатель
Совета депутатов

А.Н.Ефимов

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета депутатов
Тонкинского муниципального округа
Нижегородской области
от 24.04.2026 № 17

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке продажи долей в праве общей долевой
собственности на жилые помещения, принадлежащих
Тонкинскому муниципальному округу Нижегородской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

1.2. Настоящее Положение определяет порядок и условия продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, принадлежащих Тонкинскому муниципальному округу Нижегородской области, и регулирует отношения, возникающие между гражданами, юридическими лицами и муниципальным образованием Тонкинский муниципальный округ Нижегородской области при покупке гражданами, юридическими лицами (далее - заинтересованные лица) долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, в том числе индивидуальный жилой дом, жилой дом блокированной застройки, часть жилого дома, квартиру, комнату, иное жилое помещение, принадлежащих муниципальному образованию Тонкинский муниципальный округ Нижегородской области (далее - муниципальная доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение).

1.3. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат муниципальные доли в праве на жилые помещения, свободные от прав третьих лиц, в отношении которых право общей долевой собственности Тонкинского муниципального округа Нижегородской области зарегистрировано в установленном действующим законодательством порядке.

1.4. Предметом продажи в соответствии с настоящим Положением не могут быть:

- муниципальные доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания;

- муниципальные доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящиеся в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

1.5. Настоящее Положение не распространяется на случаи безвозмездной передачи жилых помещений из муниципальной собственности Тонкинского муниципального округа Нижегородской области в собственность граждан (приватизация жилых помещений).

1.6. Решение о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по цене, равной ее рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принимается администрацией Тонкинского муниципального округа Нижегородской области на основании предложения комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области.

1.7. Функции продавца муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение от имени муниципального образования Тонкинский муниципальный округ Нижегородской области осуществляет администрация Тонкинского муниципального округа Нижегородской области; функции организатора продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области (далее - КУМИ и ЗР).

1.8. Средства от продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение перечисляются в бюджет Тонкинского муниципального округа Нижегородской области.

1.9. В случае продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом жилой дом блокированной застройки, часть жилого дома и при наличии образованного в установленном действующим законодательством порядке земельного участка под указанным объектом, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по договору купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение одновременно с передачей права собственности на муниципальную долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение передаются права на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок. Цена доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, подлежащей отчуждению в соответствии с настоящим Положением, определяется на основании отчета об оценке, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.10. Рассрочка платежа на приобретение муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, земельный участок не предоставляется.

2. Порядок и условия продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения

2.1. Приобретение гражданами, юридическими лицами муниципальных долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения осуществляется на основании договора купли-продажи, заключаемого между гражданином или юридическим лицом и администрацией Тонкинского муниципального округа Нижегородской области.

2.2. Инициатива в заключении договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение может исходить от гражданина, юридического лица или администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области.

2.3. Продажа муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение осуществляется по рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Расходы, связанные с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, осуществляются за счет средств бюджета Тонкинского муниципального округа Нижегородской области.

2.4. При продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение преимущественное право покупки предоставляется остальным участникам общей долевой собственности в праве на такое жилое помещение.

Преимущественное право покупки является субъективным правом, основанным на праве общей долевой собственности, и не может быть передано другим лицам.

При наличии двух и более претендентов, являющихся участниками общей долевой собственности в праве на жилое помещение, подтвердивших в порядке, установленном пунктом 2.6 настоящего Положения, свое согласие на покупку муниципальной доли в праве на жилое помещение, отчуждение указанной доли из муниципальной собственности в собственность иных участников долевой собственности в праве общей долевой собственности на жилое помещение производится в равных долях, распределяемых между указанными лицами, если между ними не достигнуто иное соглашение о распределении долей.

В случае если ни один из участников общей долевой собственности на жилое помещение не направил письменное согласие на покупку муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в порядке, установленном пунктом 2.6 настоящего Положения, продажа муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение осуществляется на торгах, которые проводятся в форме аукциона в соответствии с разделом 3 настоящего Положения.

2.5. В случае принятия администрацией Тонкинского муниципального округа Нижегородской области решения о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, КУМИ и ЗР обязан известить в письменной форме остальных участников общей долевой собственности в праве на жилое помещение о намерении продать муниципальную долю с указанием ее цены и других условий продажи (о сроках заключения сделки и совершения оплаты, о распределении расходов, о

нотариальном оформлении и др.). КУМИ и ЗР направляет остальным участникам общей долевой собственности в праве на жилое помещение письменное предложение о приобретении муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение заказным письмом с уведомлением о вручении его адресату либо вручает его лично участнику общей долевой собственности в праве на жилое помещение под его личную подпись.

2.6. Участник общей долевой собственности, желающий приобрести муниципальную долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (далее - заявитель), в течение 30 календарных дней с момента получения письменного предложения о приобретении муниципальной доли в праве на жилое помещение подает в КУМИ и ЗР заявление о согласии приобретения муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, в котором указывает полностью:

- фамилию, имя, отчество;
- адрес места жительства;
- данные паспорта или иного документа, удостоверяющего личность;
- номер телефона, адрес электронной почты;
- реквизиты банковского счета для возврата денежных средств.

К указанному заявлению заявитель прилагает следующие документы:

2.6.1. Правоустанавливающие документы на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (для граждан, право собственности которых на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН));

2.6.2. Выписку из похозяйственной книги о наличии у заявителя права общей долевой собственности на жилое помещение, земельный участок (для граждан, право собственности которых на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение не зарегистрировано в ЕГРН);

2.6.3. Выписку из ЕГРН о зарегистрированных правах на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

2.6.4. Копии учредительных документов юридического лица (в случае, если заявителем является юридическое лицо);

2.6.5. Документ, который подтверждает полномочия:

- представителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым представитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

- представителя физического лица, действующего на основании доверенности;

- законного представителя несовершеннолетнего лица.

2.6.6. Документ, подтверждающий согласие учредителей юридического лица о покупке муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение (если получение такого согласия требуется в соответствии с действующим законодательством, учредительными документами юридического лица);

2.6.7. Нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на покупку муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение (для лиц, состоящих в браке);

2.6.8. Согласие органов опеки, если в сделке купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение участвует несовершеннолетний;

2.6.9. Соглашение участников долевой собственности о распределении между ними долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение;

2.6.10. Согласие на обработку персональных данных в установленной форме.

2.7. Документы, предусмотренные подпунктом 2.6.1 Положения, представляются в копиях с одновременным представлением оригиналов. После проверки соответствия копии оригиналу она заверяется лицом, принимающим документы, после чего оригинал возвращается заявителю.

При продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом, жилой дом блокированной застройки, часть жилого дома заявитель также предоставляет копии документов, подтверждающих право собственности заявителя на земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, жилой дом блокированной застройки, часть жилого дома.

2.8. КУМИ и ЗР в течение 20 (двадцати) дней со дня поступления (регистрации) заявления, указанного в пункте 2.6 настоящего Положения:

- производит правовой анализ представленных заявителем документов;
- в порядке межведомственного взаимодействия запрашивает сведения из Единого государственного реестра недвижимости на жилое помещение, земельный участок, из Единого государственного реестра юридических лиц (в случае, если заявителем является юридическое лицо);

- готовит проект постановления администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение гражданину, юридическому лицу или проект письма администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области об отказе в заключении договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и направляет указанный проект на подписание.

2.9. Решение о продаже муниципальной доли в праве на жилое помещение или решение об отказе в заключении договора купли-продажи муниципальной доли в праве на жилое помещение принимается течение 30 (тридцати) дней со дня поступления (регистрации) в КУМИ и ЗР заявления, указанного в пункте 2.6 настоящего Положения.

2.10. Администрация Тонкинского муниципального округа Нижегородской области отказывает заявителю в заключении договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в случае, если:

- документы, прилагаемые к заявлению о согласии приобретения муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое

помещение, по составу, форме и содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства и пункта 2.6 настоящего Положения;

- в праве общей долевой собственности на жилое помещение отсутствует муниципальная доля;

- жилое помещение признано в установленном законом порядке непригодным для постоянного проживания либо жилой дом, в котором оно расположено, признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.11. Отказ в заключении договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение может быть обжалован в порядке, установленном действующим законодательством.

2.12. Договор купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение подлежит заключению в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия администрацией Тонкинского муниципального округа Нижегородской области решения о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

КУМИ и ЗР в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия администрацией Тонкинского муниципального округа Нижегородской области решения о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение готовит проект договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и направляет его лицу, уполномоченному на подписание указанного договора от администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области, после чего представляет подписанный со стороны администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области проект договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение на подписание заявителю.

Заявитель в течение 3 (трех) рабочих дней подписывает со своей стороны указанный проект договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и возвращает его в КУМИ и ЗР.

2.13. Оплата стоимости муниципальной доли в праве на жилое помещение производится заявителем (далее - покупатель) после подписания сторонами договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в полном объеме в течение 10 (десяти) банковских дней.

2.14. После подписания договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и оплаты заявителем в полном объеме стоимости муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение КУМИ и ЗР готовит акт приема-передачи указанной доли, который подписывается лицом, уполномоченным на его подписание от администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области, после чего в срок, определенный договором купли-продажи передает муниципальную долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение покупателю путем подписания им акта приема-передачи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

2.15. Сделка купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение подлежит нотариальному удостоверению в соответствии с действующим законодательством.

Расходы, связанные с нотариальным удостоверением сделки купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и регистрацией перехода права собственности на такую долю к покупателю, возлагаются на покупателя, а в случае заключения сделки купли-продажи с несколькими покупателями, указанные расходы распределяются между такими покупателями пропорционально долям, право собственности на которые у них возникает, если между ними не достигнуто иное соглашение.

2.16. Сделка купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение не подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенной с момента подписания его сторонами.

2.17. В случае, если покупатель не оплатил в срок, установленный пунктом 2.13 настоящего Положения, стоимость муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по договору купли-продажи и (или) отказывается ее принять по акту приема-передачи, администрация Тонкинского муниципального округа Нижегородской области вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение. В указанном случае КУМИ и ЗР готовит в письменной форме уведомление об отказе от исполнения договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, которое подписывается лицом, уполномоченным на его подписание от администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области, и направляет его покупателю.

Возврат денежных средств, уплаченных покупателем по договору купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, производится в течение 10 (десяти) банковских дней со дня направления покупателю уведомления об отказе от исполнения договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение. Денежные средства перечисляются на счет, указанный покупателем в заявлении о согласии приобретения муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

В случае отказа администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области от исполнения договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение КУМИ и ЗР готовит проект постановления администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области о признании утратившим силу постановления, которым принято решение о продаже заявителю (покупателю) муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и направляет его на подписание.

2.18. В случае отказа администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области от исполнения договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение

по причинам, указанным в пункте 2.17 настоящего Положения, с одним или несколькими покупателями муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, КУМИ и ЗР извещает в порядке, установленном пунктом 2.5 настоящего Положения, остальных участников долевой собственности в праве на жилое помещение о намерении продать соответствующую долю. В указанном случае продажа такой доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение осуществляется в соответствии с настоящим Положением при наличии заявления о согласии приобретения муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, поступившего от участника долевой собственности в праве на жилое помещение в соответствии с пунктом 2.6 настоящего Положения.

2.19. В случае отказа всех участников общей долевой собственности от покупки муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение либо непоступления от них в установленный срок заявления, указанного в пункте 2.6 настоящего Положения, либо в случае отказа администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области от исполнения договора купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по причинам, указанным в пункте 2.17 настоящего Положения, со всеми покупателями муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, такая доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение продается на торгах, проводимых в форме аукциона в соответствии с разделом 3 настоящего Положения.

3. Порядок и условия продажи долей в праве на жилые помещения на аукционе

3.1. КУМИ и ЗР принимает решение о проведении аукциона по продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в случаях, указанных в пункте 2.18 настоящего Положения, когда преимущественное право на приобретение муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации не реализовано иными участниками общей долевой собственности в праве на жилое помещение.

3.2. Для проведения аукциона по продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение создается аукционная комиссия, состав и функции которой утверждаются постановлением администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области.

3.3. Продажа муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение на аукционе осуществляется КУМИ и ЗР (далее - организатор торгов) в соответствии со статьями 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Порядком.

Начальная цена объекта продажи устанавливается в размере рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным

законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Аукцион по продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение является открытым по составу участников и по форме подачи предложений о цене.

Проведение аукциона назначается на дату не ранее чем через 30 дней с момента публикации информационного сообщения о проведении аукциона по продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

Прием заявок на участие в аукционе составляет не менее 25 дней с момента опубликования информационного сообщения.

3.4. Информационное сообщение о проведении аукциона о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение размещается организатором торгов на официальном сайте Тонкинского муниципального округа Нижегородской области и на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов.

3.5. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет продажи. Результаты аукциона оформляются протоколом аукционной комиссии.

3.6. Аукцион, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся. С лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным аукционной документацией, либо с лицом, признанным единственным участником аукциона, заключается договор купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и аукционной документацией, но не менее начальной (минимальной) цены предмета продажи, указанной в извещении о проведении аукциона.

3.7. В течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

3.8. При уклонении (отказе) победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи задаток ему не возвращается, а победитель утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи, о чем организатор аукциона направляет ему уведомление в течение пяти дней.

3.9. В случае уклонения (отказа) победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи КУМИ и ЗР вправе принять решение о проведении повторного аукциона в соответствии с действующим законодательством.

4. Заключительные положения

4.1. После продажи муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение и передачи ее покупателю, в реестр

имущества, находящегося в муниципальной собственности Тонкинского муниципального округа Нижегородской области вносятся соответствующие изменения.

4.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Споры, возникшие по сделкам о продаже муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.
