



**ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ
НЕЛИДОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ**

ДУМА НЕЛИДОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

РЕШЕНИЕ

г. Нелидово

21.08.2026

№ 166-2

Об утверждении Положения о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Нелидовского муниципального округа Тверской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», решением Думы Нелидовского муниципального округа от 10.12.2026 № 140-2 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Нелидовского муниципального округа Тверской области», Уставом Нелидовского муниципального округа Тверской области,

Дума Нелидовского муниципального округа **РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Нелидовского муниципального округа Тверской области (прилагается).
2. Признать утратившими силу:
 - решение Нелидовской городской Думы от 24.12.2020 № 219-1 «Об утверждении Положения о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области»;
 - решение Думы Нелидовского муниципального округа от 24.04.2025 № 118-2 «О внесении изменений в решение Нелидовской городской Думы от 24.12.2020 № 219-1 «Об утверждении Положения о порядке продажи жилых

помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Нелидовский городской округ Тверской области».

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в приложении к общественно - политической газете "Нелидовские известия" – "Муниципальный вестник".

Временно исполняющий полномочия
Главы Нелидовского муниципального округа

Е.В. Кононова

Председатель Думы
Нелидовского муниципального округа

З.П. Бомбина

**Положение
о порядке продажи жилых помещений
муниципального жилищного фонда Нелидовского муниципального
округа Тверской области**

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда Нелидовского муниципального округа Тверской области (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «Жилищным кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», решением Думы Нелидовского муниципального округа от 10.12.2025 № 140-2 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Нелидовского муниципального округа Тверской области».

Жилым помещением признается:

- жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

- квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

- комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;

- дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

1.2. В соответствии с настоящим Положением продаже подлежат свободные от прав третьих лиц следующие жилые помещения (доли жилых помещений) муниципального жилищного фонда Нелидовского муниципального округа Тверской области:

- доли жилых помещений (квартир, комнат, индивидуальных жилых домов);

- комнаты, предоставление которых по договорам социального найма не отвечает положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления Нелидовского муниципального округа Тверской области, в т. ч. признанных непригодными для предоставления их по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- квартиры в одноэтажных многоквартирных домах, предоставление которых по договорам социального найма не отвечает положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления Нелидовского муниципального округа Тверской области, в т. ч. признанных непригодными для предоставления их по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- жилые дома, предоставление которых по договорам социального найма не отвечает положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления Нелидовского муниципального округа Тверской области, в т.ч. признанных непригодными для предоставления их по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- дома блокированной застройки, предоставление которых по договорам социального найма не отвечает положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления Нелидовского муниципального округа Тверской области, в т.ч. признанных непригодными для предоставления их по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

1.3. Предметом продажи не могут являться жилые помещения, доли жилых помещений:

- расположенные в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- признанные в установленном порядке непригодными для проживания;
- отнесенные к специализированному жилищному фонду;
- отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

1.4. Организация работы по отчуждению жилых помещений, доли жилых помещений осуществляется структурным подразделением Администрации Нелидовского муниципального округа Тверской области (далее – уполномоченный орган Администрации).

2. Порядок и условия продажи комнат в коммунальных квартирах, долей жилых помещений

2.1. 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.

2.2. Продажа долей жилого помещения осуществляется участникам долевой собственности.

2.3. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Положением.

2.4. Продажа жилого помещения в коммунальной квартире осуществляется гражданам, занимающим в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма либо имеющим в данной квартире жилые помещения в собственности, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

2.5. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в п.2.4. настоящего Положения, либо их отказа, жилое помещение предоставляется гражданам, занимающим в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма либо имеющим в этой квартире жилые помещения в собственности по договору купли – продажи.

2.6. Продажа комнат в коммунальных квартирах, долей жилых помещений осуществляется по рыночной стоимости и определяется в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.7. Администрация Нелидовского муниципального округа Тверской области (далее - Администрация) направляет одновременно всем участникам долевой собственности либо гражданам, занимающим в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма либо имеющим в данной квартире жилые помещения в собственности, письменное предложение (извещение) о намерении продать свою долю либо комнату(ы) в коммунальной квартире.

2.8. Участник долевой собственности, желающий приобрести долю жилого помещения, или граждане, занимающие в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма либо имеющие в данной квартире жилые помещения в собственности комнату(ы) в коммунальной квартире (далее - Покупатель), в течение 30 дней с момента получения предложения (извещения) Администрации о намерении продать свою долю или комнату(ы) в коммунальной квартире в письменной форме отказывается от реализации преимущественного права покупки, либо изъявляет желание воспользоваться преимущественным правом покупки путем подачи соответствующего заявления (обращения) в Администрацию с приложением следующих документов:

Физические лица предъявляют:

- документ, удостоверяющий личность;

- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на приобретение жилого помещения;

Юридические лица представляют:

- заверенные копии учредительных документов;
- свидетельства о государственной регистрации;
- документы, подтверждающие наличие или отсутствие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;
- письменное решение соответствующего органа управления юридического лица, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами юридического лица и законодательством страны, в которой зарегистрировано юридическое лицо.

2.9. При наличии нескольких участников долевой собственности, желающих воспользоваться преимущественным правом покупки, продажа осуществляется им в равных долях.

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

2.11. Решение о продаже жилого помещения или доли жилого помещения принимается Администрацией в виде постановления по результатам рассмотрения заявления Покупателя и документов, предусмотренных пунктами 2.8. настоящего Положения в течение 30 календарных дней со дня их получения и при :

- оформленного Акта осмотра (результат визуального обследования) рабочей группой по проведению обследования муниципального жилищного фонда, созданной Администрацией;

- протокола жилищной комиссии Администрации о признании возможным проведения аукциона по продаже жилого помещения, не отвечающего положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления Нелидовского муниципального округа Тверской области, в т.ч. непригодного для предоставления их по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

2.12. Отказ в продаже жилого помещения или доли жилого помещения допускается в случаях, если:

- не представлены документы, предусмотренные пунктом 2.8. настоящего Положения;
- в представленных документах выявлены не соответствующие действительности сведения.

2.13. Договор купли-продажи жилого помещения или доли жилого помещения заключается в не позднее 10 дней со дня принятия решения о продаже жилого помещения или доли жилого помещения.

3. Порядок и условия продажи на аукционе жилых помещений

3.1. Решение Администрации о проведение аукциона по продаже жилого помещения, доли жилого помещения принимается в случае:

- отказа от покупки жилого помещения участниками долевой собственности жилого помещения либо гражданами, занимающими в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма либо имеющими в данной квартире жилые помещения в собственности;

- не получения ответа на предложение (извещение) Администрации в срок, установленный п.2.8 настоящего Положения.

3.2. При наличии в коммунальной квартире нескольких собственников или нанимателей, обеспеченных общей площадью жилого помещения на одного члена семьи более нормы предоставления, между нанимателями или собственниками проводится закрытый по составу участников аукцион на право заключения договора купли-продажи в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3. Проведение аукциона по продаже жилого помещения, принимается при наличии:

- оформленного Акта осмотра (результат визуального обследования) рабочей группой по проведению обследования муниципального жилищного фонда, созданной Администрацией;

- протокола жилищной комиссии Администрации о признании возможным проведения аукциона по продаже жилого помещения, не отвечающего положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления Нелидовского муниципального округа Тверской области, в т.ч. непригодного для предоставления их по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

3.4. Организация проведения аукциона по продаже жилых помещений осуществляется уполномоченным органом Администрации.

3.5. Решение о продаже жилых помещений на аукционе, оформляется постановлением Администрации в соответствии со следующими условиями:

- форма проведения торгов — аукцион, открытый по составу участников и форме подачи предложений о цене, либо закрытый;

- задаток для участия в аукционе — 10% от начальной цены объекта;

- шаг аукциона — 5% от начальной цены объекта.

3.6. Критерием определения победителя аукциона является наиболее высокая цена жилого помещения, предложенная участником аукциона. К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, уплатившие задаток и своевременно представившие следующие документы:

- заявку на участие в аукционе по форме, согласно приложению к настоящему Положению;

- копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом установленной суммы задатка в счет обеспечения приобретаемого на аукционе жилого помещения.

Физические лица дополнительно предъявляют:

- документ, удостоверяющий личность;

- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на приобретение жилого помещения;

Юридические лица дополнительно представляют:

- заверенные копии учредительных документов;
- свидетельства о государственной регистрации;
- документы, подтверждающие наличие или отсутствие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;
- письменное решение соответствующего органа управления юридического лица, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами юридического лица и законодательством страны, в которой зарегистрировано юридическое лицо.

Для участия в аукционе претендент представляет продавцу (лично или через своего полномочного представителя) заявку по форме, согласно приложению к настоящему Положению.

3.7. Начальная цена жилого помещения, выставляемого на продажу определяется в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.8. Отчуждение объектов муниципального жилищного фонда в том случае, когда такие объекты недвижимости являются зданиями или строениями, признанными самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким зданием или строением и необходимых для его (их) использования.

Цена выкупа земельного участка устанавливается согласно действующему законодательству.

3.9. Аукционист назначается из состава постоянно действующей комиссии по организации и проведению торгов, созданной Продавцом.

3.10. Информационное сообщение о продаже жилых помещений подлежит опубликованию в приложении к общественно-политической районной газете «Нелидовские известия» - «Муниципальный вестник» и размещению на официальном сайте Администрации Нелидовского муниципального округа Тверской области.

3.11. Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

- наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о продаже жилого помещения;
- наименование жилого помещения, адрес и его характеристики;
- начальная цена жилого помещения;
- форма подачи предложений о цене;
- условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;
- порядок, место, дата начала и окончания подачи заявок (предложений);
- перечень представляемых претендентами документов и требования к их оформлению;
- порядок и срок ознакомления претендентов с жилыми помещениями;
- порядок определения победителя аукциона;

- размер, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для внесения задатка;
- величина повышения начальной цены жилого помещения («шаг аукциона»);
- место, дата, время проведения аукциона;
- срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать договор купли-продажи.

3.12. Аукцион проводится не ранее чем через тридцать дней после даты, следующей за датой публикации информационного сообщения.

Прием заявок на участие в аукционе осуществляется не менее 25 дней со дня опубликования информационного сообщения.

3.13. Договор купли-продажи жилого помещения заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации в срок не позднее 10 календарных дней со дня подписания протокола об итогах аукциона.

Оплата по договору купли-продажи производится в срок не позднее 10 календарных дней со дня его заключения.

Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

3.14. Лицо, выигравшее торги и уклонившееся от подписания договора купли-продажи или от уплаты стоимости объекта по договору купли-продажи в установленный срок, утрачивает внесенный им задаток.

3.15. Торги, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися. С единственным участником в случае признания аукциона несостоявшимся заключается договор купли-продажи по начальной цене продажи жилого помещения.

4. Заключительные положения

4.1. Расходы, связанные с регистрацией права собственности в соответствии с договором купли-продажи жилого помещения, возлагаются на покупателя.

4.2. Финансирование расходов по оценке отчуждаемых объектов муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета Нелидовского муниципального округа Тверской области.

4.3. Вопросы, не отраженные в настоящем Положении, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Приложение
к Положению о порядке прода-
жи жилых помещений муници-
пального жилищного фонда
Нелидовского муниципального
округа Тверской области

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

Претендент: _____,
(ФИО/Наименование претендента)

действующий (ее, ая) на основании _____

Сведения о претенденте – юридическом лице или индивидуальном предпринимателе:

Зарегистрировано _____ (

№, дата свидетельства о государственной регистрации, №, дата свидетельства о постановке на учёт в нало-
говом органе)

Юридический адрес _____

Фактический адрес _____

ОГРН _____ ИНН _____ ОКВЭД _____

Банк _____

Р/с _____ к/с _____

БИК _____

Контактный телефон _____

Сведения о заявителе – физическом лице:

Паспортные данные: серия _____ номер _____ выдан «_____»
кем _____,

Зарегистрирован по адресу: _____

Проживает по адресу: _____,

Реквизиты личного счета в банке: _____

Контактные телефоны _____

принимая решение об участии в аукционе по продаже жилого помещения, находящегося в
муниципальной собственности _____

_____ (наименование, местонахождение)

обязуюсь:

1. Соблюдать условия продажи жилого помещения на аукционе.
2. В случае признания победителем аукциона, заключить с продавцом договор купли-продажи в сроки, установленные информационным сообщением о проведении аукциона, и уплатить продавцу стоимость имущества, установленную по результатам продажи, в сроки определяемые договором купли - продажи.

Подпись Претендента (его полномочного представителя) _____

Дата «_____» _____