



МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА

ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, НАХОДЯЩЕЙСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ВЛАДИВОСТОКСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Принят Думой города Владивостока 30 июля 2026 года

1. Общие положения

1.1. Порядок продажи доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, находящейся в собственности Владивостокского городского округа (далее – Порядок), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом города Владивостока и определяет порядок и условия продажи физическим лицам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам доли в праве общей долевой собственности в жилых помещениях, находящейся в собственности Владивостокского городского округа.

1.2. Положения настоящего Порядка не распространяются на случаи приватизации жилых помещений и продажи освободившихся комнат в коммунальных квартирах, находящихся в собственности Владивостокского городского округа.

1.3. В соответствии с настоящим Порядком продаже подлежит находящаяся в собственности Владивостокского городского округа доля в праве общей долевой собственности в жилом помещении (далее – муниципальная доля) в случае, если такая доля перешла в собственность Владивостокского городского округа в результате:

1) признания доли в праве общей долевой собственности в жилом помещении выморочным имуществом в соответствии с действующим законодательством;

2) признания доли в праве общей долевой собственности в жилом помещении бесхозяйным недвижимым имуществом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

3) заключения гражданско-правовых договоров;

4) вступления в законную силу судебного акта о возникновении права собственности Владивостокского городского округа на муниципальную долю.

1.4. Предметом продажи не может являться муниципальная доля:

1) расположенная в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

2) расположенная в жилом помещении, признанном непригодным для проживания в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

3) расположенная в жилом помещении, отнесенном к специализированному жилищному фонду в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

4) подлежащая изъятию для государственных и муниципальных нужд;

5) в отношении которой принят судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество либо о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом.

1.5. Цена муниципальной доли, подлежащей отчуждению в соответствии с настоящим Порядком, определяется на основании данных отчета об оценке, подготовленного в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ исполнителем муниципального контракта на оказание услуг по рыночной оценке муниципальной доли, являющимся субъектом оценочной деятельности в соответствии с требованиями Федерального закона № 135 и определенным в порядке, установленном Федеральным законом № 44-ФЗ (далее – исполнитель муниципального контракта).

1.6. Продажа муниципальной доли без проведения торгов осуществляется в порядке, установленном разделом 2 настоящего Порядка.

1.7. Продажа муниципальной доли на торгах, проводимых в электронной форме, осуществляется в порядке, установленном разделом 3 настоящего Порядка.

1.8. Порядок заключения договора купли-продажи определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка.

1.9. В случае продажи муниципальной доли и при наличии образованного земельного участка под зданием, в котором находится муниципальная доля, одновременно с передачей права собственности на муниципальную долю по договору купли-продажи передаются права на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок. Цена доли в праве на земельный участок, подлежащей отчуждению в соответствии с настоящим Порядком, определяется на основании данных отчета об оценке, подготовленного исполнителем муниципального контракта в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ.

2. Порядок и условия продажи муниципальной доли без проведения торгов

2.1. Продажа муниципальной доли осуществляется в соответствии

с положениями статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации иным участникам общей долевой собственности на жилое помещение (заявителям), в котором расположена муниципальная доля.

2.2. Под заявителями в настоящем Порядке понимаются физические лица, индивидуальные предприниматели, юридические лица, являющиеся в соответствии с законодательством Российской Федерации участниками долевой собственности на жилые помещения, в которых находится муниципальная доля (далее – участник долевой собственности), и обратившиеся в уполномоченный орган администрации города Владивостока, осуществляющий права собственника в отношении муниципального имущества Владивостокского городского округа (далее – Уполномоченный орган), с заявлением о продаже заявителю муниципальной доли (далее – заявление).

Заявитель вправе обратиться в Уполномоченный орган через представителя. Полномочия представителя подтверждаются документами, удостоверяющими их статус и полномочия в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.3. Заявитель, желающий приобрести по договору купли-продажи муниципальную долю, представляет в адрес Уполномоченного органа письменное заявление в произвольной форме с указанием наименования, организационно-правовой формы, места нахождения, адреса – для юридического лица; фамилии, имени, отчества (при наличии), места жительства, данных документа, удостоверяющего личность, – для индивидуального предпринимателя, физического лица, представителя заявителя; почтового адреса заявителя (представителя), адреса электронной почты (при наличии), номера телефона (при наличии), адреса жилого помещения, в котором имеется муниципальная доля.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) документ, удостоверяющий личность заявителя (представителя) в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;
- 2) документ, удостоверяющий статус и полномочия в соответствии

с требованиями действующего законодательства Российской Федерации (в случае представления интересов заявителя представителем);

3) заверенные печатью заявителя и удостоверенные подписью руководителя копии учредительных документов либо нотариальные копии (в случае если заявителем является юридическое лицо);

4) документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности (в случае если заявителем является юридическое лицо);

5) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия данного решения в случае, если требование о необходимости наличия данного решения для совершения крупной сделки установлено федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и для данного юридического лица заключение договора купли-продажи муниципальной доли является крупной сделкой (в случае если заявителем является юридическое лицо);

6) сведения о гражданах, зарегистрированных по месту жительства в жилом помещении;

7) документы-основания возникновения права собственности заявителя на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство по закону (завещанию), решение суда и иные документы);

8) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилое помещение, в котором имеется муниципальная доля), выданная органом регистрации прав;

9) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок (в случае, предусмотренном пунктом 1.9 раздела 1 настоящего Порядка);

10) согласие заявителя на обработку его персональных данных, содержащихся в представленных заявлении и документах (в случае если заявителем является физическое лицо).

Документы, предусмотренные подпунктами 6, 8, 9 настоящего пункта, заявитель вправе предоставить по собственной инициативе.

В случае непредставления заявителем документов, предусмотренных подпунктами 6, 8, 9 настоящего пункта, Уполномоченный орган самостоятельно запрашивает документы (их копии или содержащиеся в них сведения), подлежащие представлению в рамках межведомственного информационного взаимодействия, в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в подведомственных указанным органам учреждениях, в распоряжении которых находятся данные документы, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами Владивостокского городского округа.

Заявитель несет ответственность за достоверность представляемых Уполномоченному органу сведений и документов.

2.4. Уполномоченный орган в течение 15 календарных дней со дня регистрации заявления принимает одно из следующих решений:

1) о продаже муниципальной доли в форме распоряжения руководителя Уполномоченного органа;

2) об отказе в продаже муниципальной доли в форме уведомления.

2.5. Решение об отказе в продаже муниципальной доли принимается Уполномоченным органом в форме письменного уведомления (далее – уведомление об отказе) в следующих случаях:

1) подача заявления лицом, не входящим в круг заявителей, установленных пунктом 2.2 настоящего раздела, либо подача заявления представителем лица, не входящего в круг заявителей, указанных в пункте 2.2

настоящего раздела, либо подача заявления ненадлежащим представителем заявителя;

2) муниципальная доля не является предметом продажи в соответствии с пунктом 1.4 раздела 1 настоящего Порядка;

3) в представленных документах и (или) в документах, полученных Уполномоченным органом в рамках межведомственного взаимодействия, выявлены несоответствующие действительности сведения;

4) доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение, в отношении которой подано заявление, не является собственностью Владивостокского городского округа;

5) наличие судебного спора по жилому помещению, в котором находится муниципальная доля;

6) непредставления заявителем документов, предусмотренных пунктами 1 – 5, 7, 10 пункта 2.3 настоящего раздела.

Уведомление об отказе подготавливается специалистами Уполномоченного органа и подписывается руководителем Уполномоченного органа.

2.6. В случае принятия решения о продаже муниципальной доли Уполномоченный орган:

1) в течение 15 календарных дней проводит мероприятия по определению исполнителя муниципального контракта в соответствии с положениями Федерального закона № 44-ФЗ;

2) не позднее 14 рабочих дней со дня получения от исполнителя муниципального контракта отчета о рыночной оценке муниципальной доли (далее – отчет об оценке) извещает заявителя, а также других участников долевой собственности (при их наличии) в письменной форме о намерении продать муниципальную долю по цене, определенной на основании отчета об оценке, с указанием условий продажи (далее – извещение) по почте заказным письмом с уведомлением.

2.7. Заявитель, иные участники долевой собственности (при их наличии) в течение 1 месяца со дня получения письменного извещения представляют

в Уполномоченный орган письменное согласие на приобретение муниципальной доли на предложенных Уполномоченным органом условиях продажи и по цене, указанной в отчете об оценке (далее – письменное согласие), либо письменный отказ от преимущественного права приобретения муниципальной доли (далее – письменный отказ) в произвольной форме.

В случае если желание приобрести муниципальную долю изъявляют более одного участника долевой собственности, то к письменному согласию каждый участник долевой собственности прилагает копию соглашения о разделе между ними выкупаемой муниципальной доли, подписанного всеми участниками долевой собственности (далее – соглашение о разделе).

2.8. В случае если желание приобрести муниципальную долю в срок, установленный пунктом 2.7 настоящего раздела, изъявляют более одного участника долевой собственности и между ними не достигнуто соглашение о разделе либо копия соглашения о разделе между участниками долевой собственности выкупаемой муниципальной доли к письменному согласию не представлена, то муниципальная доля подлежит продаже на электронном аукционе в порядке, предусмотренном действующим законодательством, регламентом электронной торговой площадки (далее – ЭТП), разделом 3 настоящего Порядка.

2.9. Непредставление заявителем, участниками общей долевой собственности письменного согласия в течение срока, установленного в пункте 2.7 настоящего раздела, либо письменного отказа расценивается как отказ от преимущественного права приобретения муниципальной доли.

2.10. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня регистрации письменного согласия, а в случае, установленном абзацем вторым пункта 2.7 настоящего раздела, – со дня регистрации письменного согласия с копией соглашения о разделе, подписанного всеми участниками долевой собственности, разрабатывает проект распоряжения (приказа) Уполномоченного органа об условиях продажи муниципальной доли, который подлежит подписанию руководителем Уполномоченного органа (далее – распоряжение), регистрации и направлению в адрес заявителя, а в случае, установленном

абзацем вторым пункта 2.7 настоящего раздела, также в адрес участников долевой собственности.

2.11. В течение 5 рабочих дней со дня регистрации распоряжения Уполномоченный орган подготавливает проект договора купли-продажи муниципальной доли и обеспечивает его вручение заявителю, а также всем участникам долевой собственности в случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 2.7 настоящего раздела (далее – Покупатель), нарочно либо направляет по почте заказным письмом с уведомлением для подписания.

2.12. В течение 5 рабочих дней со дня получения проекта договора купли-продажи муниципальной доли Покупатель подписывает его и представляет подписанный проект договора купли-продажи муниципальной доли Уполномоченному органу либо направляет в письменной форме в адрес Уполномоченного органа отказ от заключения договора купли-продажи муниципальной доли.

2.13. В случае непредставления Покупателем в Уполномоченный орган подписанного проекта договора купли-продажи муниципальной доли в установленный пунктом 2.12 настоящего раздела срок Покупатель считается уклонившимся от его подписания.

2.14. Подписанный договор купли-продажи муниципальной доли подлежит государственной регистрации в установленном Федеральным законом № 218-ФЗ порядке.

2.15. Покупатель приобретает право собственности на муниципальную долю со дня государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

2.16. В случае если заявитель направил в Уполномоченный орган письменный отказ от заключения договора купли-продажи муниципальной доли, а также в случае, предусмотренном пунктом 2.13 настоящего раздела, муниципальная доля подлежит продаже на аукционе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, регламентом ЭТП, разделом 3 настоящего Порядка.

3. Порядок и условия продажи муниципальной доли на торгах, проводимых в электронной форме

3.1. Решение о проведении торгов по продаже муниципальной доли принимается Уполномоченным органом в случае:

1) отказа заявителя, участника долевой собственности от преимущественного права приобретения муниципальной доли (пункты 2.7, 2.9 раздела 2 настоящего Порядка);

2) если желание приобрести муниципальную долю изъявило более одного участника долевой собственности и между ними не достигнуто соглашение о разделе либо копия соглашения о разделе к письменному согласию не представлена (пункт 2.8 раздела 2 настоящего Порядка);

3) отказа заявителя, участника долевой собственности от заключения договора купли-продажи муниципальной доли или уклонения от подписания договора купли-продажи муниципальной доли (пункты 2.13, 2.16 раздела 2 настоящего Порядка).

3.2. В случаях, установленных в пункте 3.1 настоящего Порядка, продажа муниципальной доли осуществляется Уполномоченным органом или специализированной организацией, действующей на основании договора с Уполномоченным органом или администрацией города Владивостока (далее – организатор торгов), на торгах в соответствии со статьями 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Порядком.

Начальная цена объекта торгов – рыночная стоимость, определенная на основании экспертного заключения независимого оценщика в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ.

Форма проведения торгов – аукцион, открытый по составу участников, проводимый в электронной форме.

Предложения о цене муниципальной доли заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов.

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

Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение 5 рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок.

Дата проведения торгов – не позднее третьего рабочего дня со дня признания претендентов участниками аукциона.

Организатор торгов разрабатывает формы документов для целей организации и проведения торгов.

Аукцион проводится на одной из ЭТП, соответствующих требованиям Федерального закона № 44-ФЗ, включенных в перечень операторов электронных площадок, предусмотренный частью 3 статьи 24.1 Федерального закона № 44-ФЗ, частью 11 статьи 3.4 Федерального закона № 223-ФЗ, утвержденный Распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р «Об утверждении перечней операторов электронных площадок и специализированных электронных площадок, предусмотренных Федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ, от 18.07.2011 № 223-ФЗ», по выбору организатора торгов. Сведения о выбранной ЭТП размещаются организатором торгов в извещении о проведении аукциона.

3.3. Информация о проведении торгов размещается Уполномоченным органом на официальном сайте администрации города Владивостока www.vlc.ru, а также на сайте выбранной ЭТП.

3.4. Информационное сообщение о продаже муниципальной доли должно содержать следующие сведения:

- 1) наименование, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона Уполномоченного органа;
- 2) наименование, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора торгов;
- 3) основание проведения торгов – решение Уполномоченного органа;
- 4) сведения об ЭТП, на которой будут проведены торги, операторе ЭТП, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оператора ЭТП;
- 5) сведения о предмете аукциона (муниципальной доле), в том числе ограничения (обременения), установленные в отношении такой доли;

- 6) начальная цена продажи муниципальной доли;
- 7) величина повышения начальной цены («шаг аукциона»);
- 8) форма подачи предложений о цене муниципальной доли;
- 9) условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;
- 10) размер задатка, срок и порядок его внесения и возврата, необходимые реквизиты счетов;
- 11) место, сроки и время подачи заявок на участие в аукционе, рассмотрения заявок, проведения и подведения итогов аукциона;
- 12) порядок ознакомления с извещением, условиями договора купли-продажи, осмотра муниципальной доли;
- 13) требования к участникам аукциона;
- 14) порядок регистрации на ЭТП;
- 15) порядок приема заявок на участие в аукционе, форма заявки, перечень документов, необходимых для участия в аукционе;
- 16) порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 17) порядок проведения аукциона;
- 18) порядок заключения договора купли-продажи муниципальной доли.

3.5. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере 10 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже муниципальной доли.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, является выписка с этого счета.

3.6. Претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

- 1) представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;
- 3) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

4) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении.

Перечень оснований отказа претенденту в участии в аукционе является исчерпывающим.

3.7. До признания претендента участником аукциона он имеет право отозвать зарегистрированную заявку. В случае отзыва претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее чем 5 дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

3.8. Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

3.9. Победителем торгов признается лицо, предложившее наиболее высокую цену. Результаты торгов оформляются протоколом.

3.10. Торги, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися. С лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией о торгах, а также с лицом, признанным единственным участником торгов, заключается договор купли-продажи муниципальной доли на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в торгах и документацией о торгах, но не менее начальной цены объекта торгов, указанной в извещении о проведении аукциона.

В случае отказа лица, признанного единственным участником аукциона, от заключения договора аукцион признается несостоявшимся.

Лицу, признанному единственным участником аукциона, отказавшемуся от заключения договора, задаток не возвращается, и такое лицо утрачивает право на заключение договора купли-продажи муниципальной доли, о чем организатор торгов направляет уведомление в течение 5 рабочих дней.

3.11. В течение 10 календарных дней со дня подведения итогов торгов с победителем торгов заключается договор купли-продажи муниципальной доли.

3.12. При уклонении (отказе) победителя торгов от заключения договора купли-продажи муниципальной доли в установленный срок задаток ему не возвращается, а победитель утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи муниципальной доли, о чем организатор торгов направляет уведомление в течение 5 рабочих дней.

3.13. Суммы задатков возвращаются участникам аукциона, за исключением его победителя либо лица, признанного единственным участником аукциона, уклонившимся от заключения договора купли-продажи муниципальной доли, в течение 5 дней со дня подведения итогов аукциона.

3.14. В случае уклонения (отказа) победителя торгов от заключения в установленный срок договора купли-продажи муниципальной доли Уполномоченный орган вправе принять решение о проведении повторных торгов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.15. В случае наличия ограничений (обременений) в отношении муниципальной доли существенным условием договора купли-продажи такой доли, заключаемого на аукционе, является обязанность покупателя соблюдать условия указанного ограничения (обременения).

3.16. Цена муниципальной доли, установленная по результатам проведения аукциона, не может быть оспорена отдельно от результатов аукциона.

3.17. Передача муниципальной доли и оформление права собственности на нее осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через 30 дней после дня полной оплаты стоимости муниципальной доли.

4. Заключительные положения

4.1. После продажи муниципальной доли и передачи ее покупателю Уполномоченный орган вносит соответствующие изменения в реестр муниципального имущества города Владивостока.

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

4.3. Споры, возникшие по сделкам о продаже муниципальной доли, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Вступление в силу

Настоящий муниципальный правовой акт вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города

К.В. Шестаков

г. Владивосток
03 августа 2026 года
№ 238-МПА