



## АДМИНИСТРАЦИЯ ОХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.08.2025

№ 726

г. Оха

Об утверждении порядка реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в Охинском муниципальном округе

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», муниципальной целевой программой «Обеспечение населения муниципального образования городской округ «Охинский» качественным жильем», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сахалинской области в 2021-2026 годах», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 31.03.2021 № 113, муниципальной программы «Обеспечение населения Охинского муниципального округа качественным жильем», постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 21.04.2015 № 240 «Об утверждении Порядка распределения жилых помещений (квартир) в многоквартирных жилых домах между участниками муниципальной программы «Обеспечение населения муниципального образования городской округ «Охинский» качественным жильем», руководствуясь Уставом муниципального образования городской округ «Охинский»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить порядок реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в Охинском муниципальном округе (прилагается).
2. Признать утратившими силу с 01.08.2025 года:

- постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 28.11.2022 № 877 «Об утверждении порядка реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в муниципальном образовании городской округ «Охинский»;

- постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 10.07.2023 № 415 «О внесении изменений О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 28.11.2022 № 877 «Об утверждении порядка реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в муниципальном образовании городской округ «Охинский»;

- постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 09.07.2024 № 650 «О внесении изменений О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 28.11.2022 № 877 «Об утверждении порядка реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в муниципальном образовании городской округ «Охинский»;

- постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 07.10.2024 № 986 «О внесении изменений О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 28.11.2022 № 877 «Об утверждении порядка реализации прав граждан и обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при переселении из аварийного жилья в муниципальном образовании городской округ «Охинский»;

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Сахалинский нефтяник» и разместить на официальном сайте администрации [www.adm-okha.ru](http://www.adm-okha.ru).

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Охинского муниципального округа

Е.Н. Михлик

**ПОРЯДОК  
РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ  
ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ  
ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В ОХИНСКОМ  
МУНИЦИПАЛЬНОМ ОКРУГЕ**

**Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сахалинской области в 2021-2026 годах», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 31.03.2021 № 113, постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 27.12.2024 № 1377 «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение населения Охинского муниципального округа качественным жильем», постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 21.04.2015 № 240 «Об утверждении Порядка распределения жилых помещений (квартир) в многоквартирных жилых домах между участниками муниципальной программы «Обеспечение населения Охинского муниципального округа качественным жильем».

1.2. Порядок определяет механизм реализации полномочий органа местного самоуправления по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, предоставлению жилых помещений гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, либо собственникам жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания и подлежащими сносу.

1.3. Признание жилого помещения непригодным для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения 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».

1.4. Жилые помещения предоставляются нанимателям и собственникам жилых помещений, расположенных в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в порядке и на условиях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

1.5. Финансирование мероприятий осуществляется за счет средств межбюджетных трансфертов, а также средств бюджета Охинского муниципального округа.

### **Основания и порядок освобождения жилых помещений**

2.1. Освобождение жилых помещений - это юридическая и фактическая передача жилого помещения, свободного от любых обременений и прав третьих лиц, органу местного самоуправления Охинского муниципального округа, ответственному за распоряжение муниципальной собственностью.

Жилое помещение сдается по акту приема-передачи соответствующим органам местного самоуправления или уполномоченным ими организациям вместе с комплектом ключей от освобождаемого жилого помещения.

2.2. Освобождение жилых помещений осуществляется в следующих случаях:

- изъятие жилого помещения с предоставлением взамен изымаемого жилого помещения равнозначного на территории Охинского муниципального округа.

- изъятие жилого помещения с предоставлением взамен изымаемого жилого помещения равнозначного на территории другого муниципального образования Сахалинской области;

- предоставление компенсации в денежной форме (выкупной стоимости) за изымаемое жилое помещение для муниципальных нужд;

- предоставление другого жилого помещения по договору социального или специального найма на территории Охинского муниципального округа.

2.3. Основанием для освобождения жилых помещений является правовой акт администрации Охинского муниципального округа, принимаемый в связи с признанием в установленном порядке жилого дома (жилого помещения) аварийным (непригодным для проживания) и подлежащим сносу и изъятием в установленном порядке земельного участка или его части для муниципальных нужд в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.4. В случае признания жилого дома аварийным (непригодным для проживания) и подлежащим сносу, уполномоченный орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня принятия такого решения предъявляет к собственникам помещений данного дома требование о сносе дома в разумный срок (не более 6 месяцев) за счет их собственных средств с одновременным направлением утвержденного решения.

Требование о сносе дома и копия утвержденного решения направляется собственникам по месту их регистрации заказным письмом, либо при наличии

согласия собственника иным средством связи (по электронной почте, телеграммой, телефонограммой, факсимильной связью и т.п.).

2.5. При принятии в установленный срок собственниками помещений в многоквартирном доме решения о сносе дома и новом строительстве на сформированном земельном участке, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, решение собрания собственников помещений направляется в уполномоченный орган Охинского муниципального округа для подготовки соответствующего правового акта.

2.6. В случае непринятия собственниками помещений многоквартирного дома, признанного в установленном порядке аварийным (непригодным для проживания) и подлежащим сносу, уполномоченный орган местного самоуправления включает такой дом в муниципальную программу, которой регламентированы вопросы финансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья с одновременным включением такого дома в автоматизированную информационную систему «Реформа ЖКХ» (далее – АИС «Реформа ЖКХ»).

В случае непринятия собственниками помещений многоквартирного дома, признанного аварийным (непригодным для проживания), решения о самостоятельном сносе дома, уполномоченный орган Охинского муниципального округа в течение одного месяца со дня предъявления к собственникам такого многоквартирного дома требования о его сносе издает соответствующий правовой акт об изъятии земельного участка, на котором он расположен, для муниципальных нужд, в рамках которого подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Охинскому муниципальному округу в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса РФ.

Очередность расселения многоквартирных домов, признанных аварийными (непригодными для проживания) определяется исходя из оценки непригодности многоквартирных домов (технических характеристик износа несущих конструкций) для проживания в нем граждан, и устанавливается правовым актом уполномоченного органа Охинского муниципального округа.

2.7. Уполномоченный орган Охинского муниципального округа в соответствии с правовым актом, указанным в пункте 2.3. настоящего Порядка, принимает решение по каждому жилому помещению, подлежащему освобождению или изъятию (далее - Решение).

В Решении указываются:

- 1) основания освобождения или изъятия жилых домов;
- 2) жилые дома, подлежащие освобождению либо изъятию;
- 3) уполномоченный орган Охинского муниципального округа или лицо, осуществляющее переселение граждан, предоставление жилых помещений и/или выплачивающее возмещение (компенсацию) либо выкупную цену собственнику за жилые помещения;
- 4) сроки освобождения или изъятия данного жилого помещения (жилого дома);
- 5) общая жилая площадь жилого дома, подлежащего освобождению или изъятию;

6) иные существенные условия освобождения или изъятия данного жилого помещения (жилого дома).

2.8. Решение является основанием для заключения договоров либо соглашений о предоставлении жилых помещений нанимателям и пользователям жилых помещений, безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность гражданам, состоящим на жилищном учете, о возмещении (компенсации) либо о выкупной цене жилого помещения с собственниками, освобождающими жилые помещения.

### Порядок переселения граждан-нанимателей жилых помещений

3.1. Переселение граждан, занимающих жилые помещения по договору социального найма, осуществляется путем предоставления нанимателю и членам его семьи другого благоустроенного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, по договору социального найма в границах Охинского муниципального округа, преимущественно в том населенном пункте, в котором ранее проживал наниматель жилого помещения.

3.2. Предоставляемое гражданам-нанимателям жилое помещение в связи с переселением в другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным, быть не менее площади ранее занимаемого жилого помещения. С согласия нанимателя и членов его семьи им может быть предоставлено благоустроенное жилое помещение меньшей площади в пределах социальной нормы по договору социального найма в соответствии с действующим законодательством взамен ранее занимаемого.

3.3. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

3.4. Гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения, занимаемого по договору найма специализированного жилого помещения, по соответствующему правовому акту уполномоченного органа Охинского муниципального округа предоставляется другое жилое помещение по договору найма служебного жилого помещения, равнозначное по количеству комнат в занимаемом ранее жилом помещении, и площадью не менее площади ранее занимаемого жилого помещения.

3.5. Правовой акт уполномоченного органа Охинского муниципального округа о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора социального найма жилого помещения.

### Порядок переселения граждан-собственников жилых помещений при расселении многоквартирного дома, признанного аварийным

4.1. Гражданам-собственникам жилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме в связи с изъятием жилых помещений (в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса РФ) в случае отсутствия иных

жилых помещений (на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) предоставленных по договору социального найма, либо принадлежащих на праве собственности:

- предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом предусмотренного денежного возмещения;

- выплата денежного возмещения за изымаемое жилое помещение в соответствии с действующим законодательством (по согласованию с собственником жилого помещения);

4.2. Гражданам-собственникам жилых помещений, расположенных в аварийном жилищном фонде, имеющим иные жилые помещения, предоставленные по договору социального найма, либо принадлежащие на праве собственности:

- выплата денежного возмещения за изымаемое жилое помещение в соответствии с действующим законодательством;

- предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого равнозначного жилого помещения с зачетом предусмотренного денежного возмещения. Разница между суммой денежного возмещения, определенного на основании оценки рыночной стоимости жилого помещения, и стоимостью предоставляемого жилого помещения, оплачивается гражданином за счет собственных средств;

Размер доплаты равен разнице между стоимостью изымаемого жилого помещения (доли принадлежащей на праве собственности), определенной на основании отчета об оценке, и стоимостью предоставляемого жилого помещения. Стоимость 1 м<sup>2</sup> жилого помещения определяется в соответствии с муниципальным контрактом на строительство многоквартирного дома, в котором предоставляется жилое помещение (при предоставлении жилья в домах, сданных в эксплуатацию в результате нового строительства), либо на приобретение жилого помещения (при предоставлении жилья в домах, приобретаемых на первичном (вторичном) рынке).

В случае если жилое помещение, подлежащее расселению, принадлежит гражданам на праве долевой либо совместной собственности, гражданам собственникам такого жилого помещения, имеющим иные жилые помещения (доли в иных жилых помещениях), выплачивается возмещение за изымаемое жилое помещение. Сумма выплаты за изымаемое жилое помещение рассчитывается исходя из доли, принадлежащей собственнику такого жилого помещения. Другим собственникам такого жилого помещения, изъявившим желание получить иное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, предоставляется жилое помещение, соответствующее по площади ранее занимаемому, но не более той, которая принадлежала таким гражданам на праве долевой либо совместной собственности, и не менее установленной действующими строительными нормами и правилами.

Разница между стоимостью предоставляемого жилого помещения и денежного возмещения перечисляется на лицевой счет Департамента, открытый для администрирования доходов в управлении Федерального казначейства по Сахалинской области, и учитывается в доход бюджета Охинского муниципального округа.

4.3. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 Жилищного кодекса РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

4.4. Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в соответствии с п. 4.3. Порядка, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса РФ в отношении таких граждан не применяются.

4.5. В случае если не достигнуто соглашение о рыночной стоимости жилого помещения, подлежащего сносу, или о других условиях предоставления жилого помещения, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

4.6. При достижении согласия с собственником жилого помещения о предоставлении ему взамен освобождаемого жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащего сносу, другого жилого помещения, с ним заключается договор мены, в соответствии с которым собственнику предоставляется другое благоустроенное жилое помещение из муниципального жилищного фонда.

4.7. Гражданам и членам их семей, постоянно и фактически проживающим в одном и единственном жилом помещении, находящимся в собственности, признанном в установленном порядке непригодным для проживания, при наличии возможности, может предоставляться другое жилое помещение по договору социального найма, при условии, что вышеуказанные граждане состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма и признаны в установленном порядке малоимущими в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма.

4.8. В случае предоставления гражданину-собственнику взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения, предоставляемое жилое помещение должно быть равнозначным, благоустроенным, отвечать установленным требованиям и находиться в черте соответствующего населенного пункта на территории Охинского муниципального округа.

В качестве исключения гражданину, отвечающему требованиям, установленным в пункте 4.9. настоящего Порядка, с его письменного согласия, взамен изымаемого жилого помещения может предоставляться равнозначное жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области с учетом положений пункта 4.10. Порядка.

Равнозначным жилым помещением считается жилое помещение по общей площади не менее расселяемого жилого помещения.

4.9. Взамен изымаемого жилого помещения гражданину - собственнику жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным, может предоставляться равнозначное по площади ранее занимаемому жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области при условии соответствия указанного гражданина совокупности следующих требований:

- достижение возраста 50 лет на момент расселения аварийного многоквартирного дома, включенного в муниципальную программу, которой регламентированы вопросы финансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, и в АИС «Реформа ЖКХ»;

- наличие стажа работы в районах Сахалинской области, относящихся к районам Крайнего Севера Сахалинской области (муниципальные округа: Курильский, Ногликский, Охинский, Северо-Курильский, Южно-Курильский), не менее 15 календарных лет.

При этом наличие стажа работы для инвалидов I или II группы, а также лицам, инвалидность которых установлена по причине «инвалидность с детства» и нуждающихся в лечении, при наличии подтверждающих медицинских документов, выданных уполномоченными государственными учреждениями, имеющими право на установление инвалидности, является не обязательным.

Для категории «дети инвалиды» при наличии подтверждающих медицинских документов, выданных уполномоченными государственными учреждениями, имеющими право на установление инвалидности и нуждающихся в лечении, наличие стажа работы, а также достижение возраста 50 лет являются не обязательными.

При расселении жилых домов, признанных аварийными, необходимо учитывать приоритетность переселения граждан, соответствующих вышеуказанным требованиям, являющихся инвалидами I или II группы и нуждающихся в лечении.

Для родителей, имеющих на дату переселения аварийного дома статус «многодетная семья», требование к стажу работу в районах Крайнего Севера Сахалинской области в количестве 15 лет при наличии постоянной регистрации и проживания на территории районов Крайнего Севера Сахалинской области (муниципальные округа: Курильский, Ногликский, Охинский, Северо-Курильский, Южно-Курильский) является не обязательным.

4.10. При наличии у Охинского муниципального округа равнозначного жилого помещения на территории муниципального образования городской округ «Город Южно-Сахалинск» гражданин-собственник жилого помещения, расположенного в аварийном многоквартирном доме, имеет право на переселение в указанное муниципальное образование.

При отсутствии жилого помещения, отвечающего установленным требованиям, на территории муниципального образования городской округ «Город Южно-Сахалинск» гражданину – собственнику жилого помещения, расположенного в аварийном многоквартирном доме, с его письменного согласия предоставляется равнозначное жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области.

### Заключительные положения

5.1. При даче письменного согласия на переселение в жилое помещение на территории другого муниципального образования Сахалинской области гражданин предоставляет в адрес уполномоченного органа Охинского муниципального округа документы, подтверждающие соответствие требованиям, указанным в п. 4.9. Порядка.

5.2. Собственники и наниматели жилых помещений несут обязанность по оплате жилищных и коммунальных услуг за жилое помещение до сдачи жилого помещения по акту приема-передачи. При отказе освободить занимаемое жилое помещение спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

5.3. Распределение жилых помещений при переселении граждан, из аварийного жилья в Охинском муниципальном округе проводится в соответствии с Порядком распределения жилых помещений (квартир) в многоквартирных жилых домах между участниками муниципальной программы «Обеспечение населения Охинского муниципального округа качественным жильем», утвержденным постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 21.04.2015 № 240.