



АДМИНИСТРАЦИЯ ОХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 16.09.2025

№ 826

г. Оха

Об утверждении Положения о порядке изъятия недвижимого имущества для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в Охинском муниципальном округе

В соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 279 - 286 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 56.2 - 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Охинского муниципального округа Сахалинской области,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Положение о порядке изъятия недвижимого имущества для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в Охинском муниципальном округе (прилагается).

2. Признать утратившим силу постановление администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 11.03.2024 № 203 «Об утверждении Положения о порядке изъятия недвижимого имущества для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в муниципальном образовании городской округ «Охинский».

3. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании «Сахалинский нефтяник» [sakh-neftyanik.ru](http://sakh-neftyanik.ru) и разместить на официальном сайте администрации Охинского муниципального округа [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

Приложение  
к постановлению  
администрации Охинского  
муниципального округа  
от 16.09.2025 № 826

ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ ИЗЪЯТИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В СВЯЗИ  
С ПРИЗНАНИЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ В ОХИНСКОМ  
МУНИЦИПАЛЬНОМ ОКРУГЕ

I. Общие положения

1.1. Положение о порядке изъятия недвижимого имущества для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (далее - Положение) регламентирует порядок изъятия для муниципальных нужд нежилых помещений многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу на основании постановления администрации Охинского муниципального округа (далее - Администрация), и предоставления нежилых помещений либо денежного возмещения собственникам нежилых помещений.

1.2. Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», 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 программой «Обеспечение населения Охинского муниципального округа качественным жильем», утвержденной постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 27.12.2024 № 1377 (далее - Программа).

1.3. Основанием для изъятия нежилых помещений для муниципальных нужд является признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу на основании постановления Администрации, и предоставления нежилых помещений либо выкупной цены собственникам нежилых помещений является постановление Администрации о включении многоквартирного дома в Программу.

1.4. Финансирование мероприятий осуществляется за счет средств бюджета Охинского муниципального округа.

## II. Порядок организации мероприятий по предоставлению иных нежилых помещений, денежного возмещения за изымаемые нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу

2.1. Реализация мероприятий по обеспечению прав собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение о признании их аварийными и подлежащими сносу, осуществляется посредством:

- предоставления нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности либо приобретаемых на вторичном рынке;
- выплаты денежного возмещения за изымаемое нежилое помещение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. На основании постановления Администрации о дальнейшем использовании помещений, сроках отселения физических лиц в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу Департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации (далее - Департамент):

- организует работу с гражданами, юридическими лицами, имеющими на праве собственности нежилые помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, осуществляет сбор информации о количестве собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу;
- осуществляет мероприятия, указанные в разделе III настоящего Положения, по результатам выполнения которых:
  - заключает с собственниками нежилых помещений соглашения об изъятии путем выкупа нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу;
  - заключает договор мены с собственниками нежилых помещений.

## III. Обеспечение прав собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу

3.1. Обеспечение прав собственников нежилых помещений, расположенных в аварийном доме, происходит в виде предоставления одного из нижеуказанных способов обеспечения:

- 1) выплаты денежного возмещения за изымаемое нежилое помещение в соответствии с действующим законодательством (по согласованию с собственником нежилого помещения);
- 2) взамен изымаемого нежилого помещения другого нежилого помещения с зачетом предусмотренного денежного возмещения (при наличии в собственности муниципального образования свободных нежилых помещений).

При предоставлении другого нежилого помещения взамен изымаемого,

разница в стоимости обмениваемых жилых помещений не возмещается.

3.2. На основании постановления Администрации о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу Департамент:

1) осуществляет сбор документов от собственников нежилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме. Для включения в списки участников программы предоставляются следующие документы:

- заявление на имя главы Охинского муниципального округа;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (паспорт стр. 2, 3);
- копии правоустанавливающих документов на нежилые помещения, находящиеся в собственности заявителя (договор о передаче помещения в собственность, свидетельство о государственной регистрации права на нежилое помещение, выписка из Единого государственного реестра недвижимости).

Копии документов предоставляются вместе с оригиналами, при предоставлении нотариально заверенных копий документов оригиналы не требуются;

2) осуществляет разъяснительную работу с собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, о порядке и сроках предоставления денежного возмещения за изымаемое нежилое помещение;

3) предъявляет к собственникам помещений требование о сносе дома в течение одного месяца со дня принятия такого решения 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.);

4) по истечении установленного собственникам срока, в случае если собственниками не принято решение о сносе дома, Департамент 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 нежилое помещение в указанном доме за исключением нежилых помещений, принадлежащих на праве собственности Охинскому муниципальному округу в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса РФ;

5) Департамент в соответствии с правовым актом, указанным в подпункте 4 пункта 3.2. настоящего Порядка, принимает решение по каждому нежилому помещению, подлежащему освобождению или изъятию (далее - Решение).

В Решении указываются:

- основания освобождения или изъятия жилых домов;
- жилые дома, подлежащие освобождению либо изъятию;
- уполномоченный орган Охинского муниципального округа или лицо,

осуществляющее предоставление нежилых помещений и/или выплачивающее возмещение (компенсацию) либо выкупную цену собственнику за нежилые помещения;

- сроки освобождения или изъятия данного нежилого помещения;
- общая площадь нежилого помещения, подлежащего освобождению или изъятию;
- иные существенные условия освобождения или изъятия данного нежилого помещения.

5) решение является основанием для заключения соглашения с собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу:

- о предоставлении взамен изымаемого нежилого помещения другого нежилого помещения;
- о предоставлении взамен изымаемого нежилого помещения денежного возмещения;

6) направляет собственникам нежилых помещений проект соглашения об изъятии путем выкупа нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, в порядке и в сроки, которые установлены Федеральным законодательством;

7) представляет на государственную регистрацию принятое постановление Администрации об изъятии земельного участка и помещений в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

8) осуществляет подготовку проекта постановления Администрации о предоставлении других нежилых помещений собственникам нежилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме.

3.3. С целью проведения процедуры мены нежилого помещения, предоставления денежного возмещения за изымаемое нежилое помещение собственники предоставляют в Департамент отчет об оценке нежилого помещения, выполненный в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Размер денежного возмещения за изымаемое нежилое помещение, сроки, условия изъятия определяются соглашением с собственником нежилого помещения многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, с учетом отчета об оценке нежилого помещения.

3.5. Если собственник согласен на предоставление ему нежилого помещения меньшей площадью, то он не вправе требовать денежное возмещение нежилой площади, на которую уменьшена площадь предоставляемого нежилого помещения.

3.6. Собственник обязан освободить нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, в течение 5 календарных дней со дня регистрации договора мены нежилых помещений в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.7. В случае несогласия собственника с предоставлением другого нежилого помещения в счет размера денежного возмещения за нежилое помещение или несогласия с предложенным вариантом нежилого помещения

производится изъятие недвижимого имущества для муниципальных нужд путем выплаты денежного возмещения.

3.8. В случае не заключения собственником соглашения об изъятии путем выкупа нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него нежилого помещения, допускается принудительное изъятие нежилого помещения на основании решения суда.

3.9. Нежилое помещение, предоставляемое гражданам взамен изымаемого, должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

#### IV. Заключительные положения

4.1. Собственники нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, несут обязанность по оплате коммунальных услуг за нежилые помещения до сдачи их по акту приема-передачи Департаменту.

4.2. При отказе собственников нежилых помещений, освободить занимаемые нежилые помещения спор подлежит разрешению в судебном порядке.

4.3. Требования, не основанные на нормах Федерального законодательства, законодательства Сахалинской области, правовых актов Охинского муниципального округа о предоставлении нежилого помещения в конкретном месте, доме, на этаже, по конкретному адресу, с определенным количеством комнат, удовлетворению не подлежат.