РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХЕРСОНСКАЯ ОБЛАСТЬ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
КАХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 24.09.2026 г. № 223

Об утверждении Порядка выявления, учета и возникновения права муниципальной собственности Каховского муниципального округа Херсонской области на жилые помещения, имеющие признаки бесхозяйного имущества, а также регулирования имущественных прав в отношении жилых помещений, имевших признаки бесхозяйного имущества и поступивших в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области

В соответствии с Федеральным конституционным законом от 04.10.2022 № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Херсонской области», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Уставом Каховского муниципального округа, Законом Херсонской области от 31 марта 2026 г. № 7-ЗХО «О признаках бесхозяйного имущества в отношении жилых помещений, особенностях порядка выявления, учета и возникновения права муниципальной собственности муниципальных образований Херсонской области на такие жилые помещения» (далее – Закон № 7-ЗХО), Законом Херсонской области от 31 марта 2026 г. № 8-ЗХО «Об особенностях регулирования имущественных прав в отношении жилых помещений, имевших признаки бесхозяйного имущества и поступивших в собственность Херсонской области или в собственность муниципальных образований Херсонской области» (далее – Закон № 8-ЗХО), решением совета депутатов Каховского муниципального округа Херсонской области от 31 июля 2024 года № 84 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Каховского

муниципального округа Херсонской области», Совет депутатов Каховского муниципального округа Херсонской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок выявления, учета и возникновения права муниципальной собственности Каховского муниципального округа Херсонской области на жилые помещения, имеющие признаки бесхозяйного имущества, а также регулирования имущественных прав в отношении жилых помещений, имевших признаки бесхозяйного имущества и поступивших в собственность муниципальных образований Херсонской области (далее – Порядок).

2. Определить уполномоченным органом по выявлению, учету и принятию в муниципальную собственность жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, а также по регулированию имущественных прав в отношении жилых помещений, имевших признаки бесхозяйного имущества, – Администрацию Каховского муниципального округа Херсонской области (далее – уполномоченный орган).

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

4. Настоящее решение направить Главе Каховского муниципального округа Херсонской области для подписания и опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы администрации Каховского муниципального округа Херсонской области Соколова Сергея Юрьевича.

Врио председателя Совета депутатов Каховского муниципального округа	Глава Каховского муниципального округа
_____ В.А. Кравченко	_____ П.И. Филипчук

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
решением Совета депутатов
Каховского муниципального
округа
от 24.09.2026 г. № 223

ПОРЯДОК
выявления, учета и возникновения права муниципальной собственности Каховского муниципального округа Херсонской области на жилые помещения, имеющие признаки бесхозяйного имущества, а также регулирования имущественных прав в отношении жилых помещений, имевших признаки бесхозяйного имущества и поступивших в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области

Раздел I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Законом № 7-ЗХО и Законом № 8-ЗХО и устанавливает механизм выявления, учета и возникновения права муниципальной собственности Каховского муниципального округа Херсонской области на жилые помещения, имеющие признаки бесхозяйного имущества, расположенные на территории Каховского муниципального округа Херсонской области, а также регулирования имущественных прав в отношении жилых помещений, имевших признаки бесхозяйного имущества и поступивших в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области.

1.2. Действие настоящего Порядка распространяется на жилые помещения в виде жилых домов, квартир, комнат.

1.3. Действие настоящего Порядка не распространяется на жилые помещения, сведения о зарегистрированном праве собственности, на которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

1.4. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

- **уполномоченный орган** – Администрация Каховского муниципального округа Херсонской области, осуществляющая действия по выявлению, учету и принятию жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, в муниципальную собственность, а также по регулированию имущественных прав в отношении таких жилых помещений;
- **жилое помещение, имеющее признаки бесхозяйного имущества** – жилой дом, квартира, комната;

- **реестр выявленных жилых помещений** – реестр жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, формируемый уполномоченным органом в целях учёта таких помещений;
- **коллегиальный орган** – коллегиальный орган Херсонской области по вопросам управления и распоряжения имуществом, образованный Указом Губернатора Херсонской области от 13 февраля 2024 г. № 08-у;
- **денежная компенсация** – денежные средства, предоставляемые гражданам Российской Федерации, утратившим право собственности на жилые помещения в связи с их поступлением в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области;
- **компенсаторное жильё** – жилые помещения, свободные от прав третьих лиц, предоставляемые гражданам Российской Федерации взамен утраченных.

Раздел II. Признаки бесхозяйного имущества в отношении жилых помещений

2.1. Признаками бесхозяйного имущества в отношении жилых помещений в соответствии со статьёй 2 Закона № 7-ЗХО являются:

- невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение одного года до дня выявления жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного;
- отсутствие сведений о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в ЕГРН;
- неиспользование не менее чем три месяца жилого помещения, которое в том числе создаёт угрозу его безопасности (либо многоквартирного дома в случае, если помещением является квартира, комната в многоквартирном доме), безопасности для жизни и здоровья иных лиц (в том числе правообладателей иных помещений в многоквартирном доме).

2.2. Наличие признаков, указанных в пункте 2.1 настоящего Порядка, является основанием для начала процедуры выявления и учёта жилого помещения в качестве имеющего признаки бесхозяйного имущества.

Раздел III. Выявление жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества

3.1. Уполномоченный орган самостоятельно осуществляет действия по выявлению жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, на территории Каховского муниципального округа Херсонской области.

3.2. Сведения о жилых помещениях, имеющих признаки бесхозяйных, могут поступать от физических и юридических лиц, в том числе органов государственной власти и органов местного самоуправления, которым стало известно о таком имуществе.

3.3. Уполномоченный орган в связи с поступившей в соответствии с настоящим Разделом информацией:

• запрашивает сведения на официальном сайте Федеральной налоговой службы Российской Федерации (https://www.nalog.gov.ru/) – о наличии в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о юридическом лице, являющемся возможным собственником жилого помещения (в случае необходимости установления статуса юридического лица);

• направляет запросы для подтверждения информации о выявленном жилом помещении, имеющем признаки бесхозяйного:

1) в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение ЕГРН (далее – орган регистрации прав), – о наличии зарегистрированных прав на жилое помещение, имеющее признаки бесхозяйного, и их ограничений (обременений), а также о наличии зарегистрированных прав на земельный участок, если жилое помещение неотъемлемо связано с земельным участком;

2) в государственные и муниципальные предприятия, которые предоставляют услуги юридическим и физическим лицам в сфере жилищно-коммунального хозяйства, – об исполнении бремени содержания жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного;

3) в соответствующие органы учёта государственного и муниципального имущества, осуществляющие ведение реестров федерального имущества, государственного имущества Херсонской области и муниципального имущества;

4) при необходимости – в органы записи актов гражданского состояния о наличии актовой записи о смерти последнего собственника жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного, в иные учреждения, организации, предприятия;

В течение 10 календарных дней со дня обнаружения жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного, размещает на официальном сайте органа местного самоуправления Каховского муниципального округа Херсонской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в доступных местах у входа в жилое помещение объявление о выявлении жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного, и о необходимости личной явки в уполномоченный орган лица (лиц), считающего (считающих) себя его собственником или имеющего (имеющих) на него права, в течение 30 календарных дней со дня размещения такого объявления со следующими документами:

1) паспортом гражданина Российской Федерации или иным документом, удостоверяющим личность;

2) правоустанавливающими (правоудостоверяющими) документами на жилое помещение.

3.4. По истечении 30 календарных дней со дня публикации объявления в случае неявки лица (лиц), считающего (считающих) себя собственником жилого помещения, и после получения сведений с сайта (при необходимости получения таких сведений), свидетельствующих об отсутствии у жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного имущества, собственника:

1) в течение 5 рабочих дней составляет акт о невозможности установления собственника данного жилого помещения;

2) организует комиссионное обследование жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного (с выездом на место), с привлечением необходимых представителей исполнительных органов Херсонской области и территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, организаций (по согласованию) и с составлением соответствующего акта, в котором указываются реквизиты акта, дата обследования, сведения об участвующих лицах, местонахождение, техническое и иное состояние жилого помещения, опись мебели, бытовой техники и иного движимого имущества, находящегося в жилом помещении, а также другая информация, свидетельствующая о наличии признаков бесхозяйности жилого помещения;

3) осуществляет в случае необходимости сбор иных документов, подтверждающих наличие у жилого помещения признаков бесхозяйного имущества, включая документы, свидетельствующие об отсутствии проживающих в таких жилых помещениях (акты обследования, выписки из домовых книг, лицевых счетов и прочее);

4) организует (в случае необходимости) проведение кадастровых работ в отношении жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного, а также присвоение ему почтового адреса.

3.5. В акте, предусмотренном подпунктом «2» пункта 3.4 настоящего Порядка, отражаются сведения о внутреннем состоянии такого помещения и прилагаются фото и видеоматериалы о жилом помещении и находящемся в нём движимом имуществе.

3.6. При отсутствии свободного доступа внутрь обследуемого жилого помещения, в случае если неиспользование такого помещения создаёт угрозу его надёжности и безопасности (либо многоквартирного дома в случае, если помещением является квартира в многоквартирном доме), либо безопасности для жизни и здоровья иных лиц (в том числе правообладателей иных помещений в многоквартирном доме), доступ в такое жилое помещение в целях его обследования и составления акта, предусмотренного подпунктом «2» пункта 3.4 настоящего Порядка, осуществляется путём его вскрытия в присутствии представителей соответствующих отделов (отделений, пунктов) полиции в порядке, определённом органами местного самоуправления Херсонской области.

Раздел IV. Учёт жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества

4.1. Учёт жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, осуществляется уполномоченным органом путём создания и ведения реестра таких помещений.

4.2. В реестр выявленных жилых помещений включаются следующие сведения:

1. адрес (местоположение) жилого помещения;
2. вид жилого помещения (жилой дом, квартира, комната);
3. общая и жилая площадь, количество комнат;
4. кадастровый номер (при наличии);
5. сведения о выявленных признаках бесхозяйного имущества;
6. дата выявления жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного;
7. сведения о заявителе (при наличии);
8. реквизиты акта о невозможности установления собственника;
9. реквизиты акта комиссионного обследования;
10. сведения о результатах запросов, направленных в соответствии с подпунктом 2 пункта 3.3 настоящего Порядка;
11. иные сведения, необходимые для учёта.

4.3. Реестр выявленных жилых помещений ведётся в электронном виде и (или) на бумажных носителях.

Раздел V. Возникновение права муниципальной собственности на жилые помещения, имеющие признаки бесхозяйного имущества

5.1. В случае получения информации о наличии у жилого помещения собственника уполномоченный орган сообщает данную информацию лицу, представившему первичную информацию об этом помещении, в письменном виде.

5.2. Уполномоченный орган направляет собственнику жилого помещения обращение с просьбой отказаться от права на него в пользу Каховского муниципального округа Херсонской области, либо принять меры к его надлежащему содержанию в целях прекращения действия обстоятельств, указывающих на то, что помещение имеет признаки бесхозяйного имущества.

5.3. В случае неполучения информации о наличии у жилого помещения собственника уполномоченный орган по результатам проведения выездного обследования осуществляет учёт жилого помещения в реестре муниципального имущества Каховского муниципального округа Херсонской области.

5.4. Право муниципальной собственности Каховского муниципального округа Херсонской области на жилое помещение возникает в силу закона со дня включения такого жилого помещения в реестр муниципального имущества Каховского муниципального округа Херсонской области на основании постановления Главы администрации Каховского муниципального округа Херсонской области. Такое включение осуществляется одновременно с исключением сведений о жилом помещении из реестра, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Порядка.

5.5. Процедура признания жилого помещения муниципальной собственностью прекращается при личной явке собственника такого помещения в уполномоченный орган для подтверждения права собственности на такое помещение на основании документов, удостоверяющих право собственности.

Раздел VI. Отказ собственника от права собственности на жилое помещение

6.1. В случае отказа собственника жилого помещения (собственников, если жилое помещение находится в общей собственности) от права собственности на это жилое помещение, отказ осуществляется посредством подачи собственником жилого помещения заявления о таком отказе в орган регистрации прав. Право собственности на жилое помещение прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Жилое помещение, от права собственности на которое собственник отказался, с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него является муниципальной собственностью Каховского муниципального округа Херсонской области.

6.2. К заявлению об отказе от права собственности на жилое помещение прилагается:

- копия документа, удостоверяющего личность (для гражданина);
- документ, подтверждающий согласие учредителя, создавшего юридическое лицо, или иного действующего от имени учредителя лица на отказ от права собственности на жилое помещение (для юридического лица);
- правоустанавливающий документ на жилое помещение в случае, если право собственности заявителя на жилое помещение не зарегистрировано в ЕГРН, или нотариально заверенную копию такого документа.

6.3. В случае, предусмотренном настоящим Разделом, принятие жилых помещений в качестве бесхозяйной вещи не требуется.

Раздел VII. Предоставление жилых помещений, поступивших в собственность муниципального округа, пострадавшим от боевых действий гражданам Российской Федерации

7.1. Жилые помещения, поступившие в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области в соответствии с частями 1 и 2 статьи 21.1 Федерального конституционного закона, предоставляются в собственность пострадавшим от боевых действий гражданам Российской Федерации в порядке, установленном статьёй 4 Закона № 8-ЗХО, с учётом следующих особенностей:

- пострадавшие от боевых действий граждане Российской Федерации не имеют в собственности иного пригодного для проживания жилого помещения или доли в праве общей собственности на иное пригодное для проживания жилое помещение на территории Херсонской области не менее учётной нормы общей площади жилого помещения, устанавливаемой органами местного самоуправления;
- пострадавшие от боевых действий граждане Российской Федерации не получали или отказались от получения мер поддержки на приобретение, строительство или капитальный ремонт жилых помещений, которые были утрачены или признаны непригодными для проживания в результате боевых действий, в связи с которыми граждане обращаются за предоставлением жилого помещения;
- пригодные для проживания жилые помещения из числа жилых помещений, указанных в пункте 7.1 настоящего Порядка, не могут быть проданы, подарены или иным образом переданы в собственность иных лиц в течение 3 лет со дня их предоставления соответствующим пострадавшим от боевых действий гражданам Российской Федерации (за исключением наследования).

7.2. Пострадавший от боевых действий гражданин Российской Федерации имеет право на получение в собственность пригодного для проживания жилого помещения из числа жилых помещений, указанных в пункте 7.1 настоящего Порядка, при условии обращения с письменным заявлением в уполномоченный орган с приложением копий документов, предусмотренных частью 2 статьи 4 Закона №8-ЗХО.

7.3. Пригодные для проживания жилые помещения предоставляются пострадавшим от боевых действий гражданам Российской Федерации в случае принятия уполномоченным органом по согласованию с коллегиальным органом соответствующих решений о предоставлении таких жилых помещений.

7.4. Основаниями для принятия уполномоченным органом решения об отказе в предоставлении пострадавшему от боевых действий гражданину

Российской Федерации соответствующего жилого помещения являются основания, предусмотренные частью 5 статьи 4 Закона № 8-ЗХО.

7.5. Пострадавшему от боевых действий гражданину Российской Федерации предоставляется пригодное для проживания жилое помещение, являющееся равнозначным жилому помещению, которое было утрачено им или признано непригодным для проживания в результате боевых действий, в соответствии с критериями, установленными частью 7 статьи 4 Закона № 8-ЗХО.

7.6. Пострадавшие от боевых действий граждане Российской Федерации, которым предоставляются в собственность равнозначные жилые помещения, вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства Херсонской области (постановление Правительства Херсонской области от 21 июля 2026 года №94-пп).

Раздел VIII. Предоставление жилых помещений по договору найма специализированного жилого помещения

8.1. Жилые помещения, поступившие в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области в соответствии с частями 1 и 2 статьи 21.1 Федерального конституционного закона, предоставляются во владение и в пользование для проживания по договору найма специализированного жилого помещения гражданам Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. До 1 января 2028 года допускается предоставление органами местного самоуправления Каховского муниципального округа Херсонской области служебных жилых помещений муниципального жилищного фонда из числа жилых помещений, указанных в пункте 8.1 настоящего Порядка:

1. лицам, замещающим государственные должности, муниципальные должности, государственным служащим (лицам, замещающим должности государственной гражданской службы, военной службы, государственной службы иных видов), включая сотрудников, замещающих должность участкового уполномоченного полиции, муниципальным служащим, работникам, замещающим в органах публичной власти должности, не отнесенные к должностям государственной или муниципальной службы;
2. работникам предприятий и учреждений, подведомственных органам публичной власти, включая работников образовательных организаций и медицинских организаций.

Раздел IX. Предоставление денежной компенсации и компенсаторного жилья

9.1. Гражданин Российской Федерации, утративший право собственности на жилое помещение в связи с поступлением его в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области в соответствии с частями 1 и 2 статьи 21.1 Федерального конституционного закона, имеет право на получение денежной компенсации либо предоставление такого или иного равнозначного жилого помещения в качестве компенсаторного жилья в собственность при условии обращения с письменным заявлением в уполномоченный орган не позднее 90 календарных дней со дня поступления указанного жилого помещения в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области с приложением копий документов, предусмотренных частью 1 статьи 6 Закона № 8-ЗХО.

9.2. Денежная компенсация либо компенсаторное жильё предоставляются гражданам Российской Федерации при условии принятия уполномоченным органом по согласованию с коллегиальным органом соответствующих решений о предоставлении такой компенсации.

9.3. Основаниями для принятия уполномоченным органом решения об отказе в предоставлении гражданину Российской Федерации денежной компенсации или компенсаторного жилья являются основания, предусмотренные частью 4 статьи 6 Закона № 8-ЗХО.

9.4. Размер подлежащей к перечислению гражданину Российской Федерации денежной компенсации рассчитывается в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Херсонской области исходя из общей площади жилого помещения, утраченного им в связи с поступлением указанного жилого помещения в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области.

9.5. Компенсаторное жильё предоставляется при наличии в собственности Каховского муниципального округа Херсонской области жилого помещения, свободного от прав третьих лиц, на день обращения гражданина Российской Федерации.

9.6. Перечень компенсаторного жилья формируется уполномоченным органом из жилых помещений, свободных от прав третьих лиц, находящихся в собственности Каховского муниципального округа Херсонской области.

9.7. Не допускается включение в перечень компенсаторного жилья жилых помещений, признанных непригодными для проживания или расположенных в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

9.8. В случае, если жилое помещение, утраченное гражданином Российской Федерации, находилось в общей долевой собственности или общей совместной собственности, компенсаторное жильё предоставляется указанным гражданам при их совместном обращении в уполномоченный орган в долях соответственно доли собственности в утраченном жилом помещении или на праве общей совместной собственности.

9.9. В случае отсутствия в собственности Каховского муниципального округа Херсонской области жилого помещения, свободного от прав третьих лиц, на день обращения гражданина Российской Федерации, уполномоченным органом в установленном им порядке формируется очередь по заявительному принципу из лиц, претендующих на компенсаторное жильё.

9.10. В случае отсутствия в собственности Каховского муниципального округа Херсонской области жилого помещения, свободного от прав третьих лиц, в течение 60 календарных дней со дня поступления обращения гражданина Российской Федерации, уполномоченным органом предоставляется денежная компенсация указанному гражданину.

Раздел X. Предоставление жилых помещений по договору социального найма

10.1. Жилые помещения, поступившие в собственность Каховского муниципального округа Херсонской области в соответствии с частями 1 и 2 статьи 21.1 Федерального конституционного закона, предоставляются во владение и в пользование для проживания по договору социального найма гражданам Российской Федерации, место жительства которых находится на территории Херсонской области и которые состоят на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Херсонской области от 06.03.2025 № 3-ЗХО «О реализации прав граждан на предоставление им жилых помещений государственного жилищного фонда Херсонской области и муниципального жилищного фонда по договорам социального найма».

10.2. Передача гражданам Российской Федерации соответствующих жилых помещений в собственность (приватизация) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае если жилое помещение, ранее приобретённое в собственность гражданина Российской Федерации в порядке приватизации в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования, было утрачено или признано непригодным для проживания в результате боевых действий, такой гражданин вправе приобрести в собственность в порядке приватизации жилое помещение, предоставленное ему во владение и в пользование для проживания по договору социального

найма из числа жилых помещений, указанных в пункте 10.1 настоящего Порядка.

Раздел XI. Распределение жилых помещений. Государственная регистрация и передача жилых помещений

11.1. Распределение жилых помещений, предоставляемых в соответствии с настоящим Порядком, осуществляется уполномоченным органом по согласованию с коллегиальным органом.

11.2. Государственная регистрация права собственности на предоставленные в соответствии с настоящим Порядком жилые помещения и передача таких жилых помещений осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Раздел XII. Заключительные положения

12.1. Настоящий Порядок вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

12.2. Нормативные правовые акты уполномоченного органа, регулирующие вопросы выявления, учёта и возникновения права муниципальной собственности на жилые помещения, имеющие признаки бесхозяйного имущества, а также регулирования имущественных прав в отношении таких жилых помещений, принимаются в соответствии с настоящим Порядком.

12.3. Внесение изменений в настоящий Порядок осуществляется решением Совета депутатов Каховского муниципального округа Херсонской области.