



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.08.2025 № *1568-п/1*

г. Тольятти, Самарской области



Об утверждении
Порядка изъятия земельного участка
для муниципальных нужд в связи с признанием
расположенного на таком земельном участке
многоквартирного дома аварийным
и подлежащим сносу
на территории городского округа Тольятти

В целях создания условий для реализации полномочий по изъятию земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости для муниципальных нужд в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа Тольятти, администрация городского округа Тольятти ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок изъятия земельного участка для муниципальных нужд в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу на территории городского округа Тольятти.

2. Организационному управлению администрации городского округа Тольятти опубликовать настоящее постановление в газете «Городские

ведомости» и разместить на официальном сайте администрации городского округа Тольятти в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы городского округа по имуществу и градостроительству.

Глава городского округа



И.Г.Сухих

Утвержден
постановлением администрации
городского округа Тольятти
от 29.08.2025 № 1568-П/1

Порядок
изъятия земельного участка для муниципальных нужд в связи
с признанием расположенного на таком земельном участке
многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
на территории городского округа Тольятти

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок изъятия земельного участка для муниципальных нужд в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу на территории городского округа Тольятти (далее – Порядок) устанавливает процедуру изъятия земельного участка и жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, для муниципальных нужд (далее – объекты недвижимого имущества для муниципальных нужд), а также процедуру взаимодействия органов администрации городского округа Тольятти (далее – Администрация) при изъятии указанных объектов недвижимого имущества.

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим вопросы жилищных и земельных правоотношений.

1.3. Порядок регламентирует последовательность действий органов Администрации по вопросу изъятия жилых (нежилых) помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также земельного участка, расположенного под многоквартирным домом, для муниципальных нужд.

1.4. Основанием для начала процедуры изъятия земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества является решение межведомственной комиссии по признанию жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, истечение срока выполнения требования о сносе многоквартирного дома или неисполнение собственниками помещений указанного требования.

2. Выявление лиц, земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для муниципальных



нужд.

2.1. Департамент градостроительной деятельности Администрации осуществляет мероприятия по образованию и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным, подлежащий изъятию для муниципальных нужд.

2.2. В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельный участок, подлежащий изъятию для муниципальных нужд, а также о зарегистрированных правах на жилые (нежилые) помещения, расположенные в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд:

2.2.1. Департамент по управлению муниципальным имуществом Администрации:

1) осуществляет запрос сведений, в архивы и иные органы, в распоряжении которых могут находиться данные сведения, об имеющихся правах на жилые (нежилые) помещения, земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд;

2) направляет информацию о зарегистрированных правах на жилые (нежилые) помещения и земельный участок, подлежащий изъятию для муниципальных нужд в департамент градостроительной деятельности Администрации;

3) готовит пакет документов для обращения в суд с заявлением о признании права собственности муниципального образования на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, подлежащие изъятию для муниципальных нужд, в случае, если собственники изымаемой недвижимости не были выявлены.

2.2.2. Департамент градостроительной деятельности Администрации:

1) обеспечивает опубликование сообщения о планируемом изъятии земельного участка для муниципальных нужд в газете «Городские ведомости» - в периодическом печатном издании, распространяемом в городском округе Тольятти, которое должно содержать сведения, предусмотренные пунктом 2.3 настоящего Порядка;

2) размещает на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщение о планируемом изъятии земельного участка для муниципальных нужд. Обязательным приложением к сообщению о планируемом изъятии земельного участка для муниципальных нужд, размещенному на официальном сайте Администрации, является утвержденный проект межевания территории или схема расположения земельного участка, предусматривающие образование земельного участка или земельных участков, подлежащих изъятию, в случае, если такие земельные участки или такой земельный участок предстоит образовать.

3) размещает сообщение о планируемом изъятии земельного участка на информационном щите в границах городского округа Тольятти, которое должно содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1, 3, 4, 5 пункта 2.3 настоящего Порядка.

2.3. В сообщении о планируемом изъятии земельного участка для муниципальных нужд должны быть указаны:

- 1) цель изъятия земельного участка для муниципальных нужд;
- 2) перечень кадастровых номеров земельных участков, подлежащих изъятию, и их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии кадастровых сведений о них);
- 3) адрес, по которому заинтересованные лица могут получить информацию о предполагаемом изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и подать заявления об учете прав на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, а также срок подачи указанных заявлений;
- 4) официальные сайты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещается сообщение о планируемом изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 5) наименование уполномоченного органа Администрации, осуществляющего выявление лиц, объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для муниципальных нужд.

2.4. Лица, земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для муниципальных нужд, в течение 60 (шестидесяти) дней со дня опубликования сообщения, предусмотренного подпунктом 1 подпункта 2.2.2 пункта 2.2 настоящего Порядка, подают заявления в Администрацию об учете их прав на земельные участки и (или) жилые (нежилые) помещения (далее - заявления об учете прав на недвижимость) с приложением копий документов, подтверждающих эти права. В заявлениях указывается способ связи с заявителями, в том числе их почтовый адрес.

2.5. В случае, если лицами, подавшими заявления об учете прав на земельные участки и (или) жилые (нежилые) помещения, не представлены документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие объекты недвижимого имущества, либо представленные ими документы не являются документами, устанавливающими или удостоверяющими их права на такие объекты недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, Администрация направляет данным лицам уведомления об этом в срок не позднее чем в течение 10 (десяти) дней со дня поступления указанных заявлений.

3. Предъявление требования о сносе многоквартирного дома

3.1. В случае признания в порядке, установленным 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» многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, департамент градостроительной деятельности Администрации осуществляет:

3.1.1. Предъявление собственникам объектов недвижимого имущества в указанном многоквартирном доме требование о его сносе в разумный срок.

3.1.2. Направление в департамент по управлению муниципальным имуществом Администрации в течение 10 (десяти) рабочих дней информации об истечении срока выполнения требования, указанного в пункте 3.1.1 настоящего Порядка, в случае невыполнения собственниками объектов недвижимого имущества многоквартирного дома требования о его сносе.

4. Принятие решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд

4.1. В рамках решения вопроса об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, в связи с признанием многоквартирного дома, расположенного на нем, аварийным и подлежащим сносу, департамент градостроительной деятельности Администрации осуществляет:

4.1.1. Подготовку проекта постановления Администрации об изъятии земельного участка и изъятии каждого жилого (нежилого) помещения в указанном доме, за исключением помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию городской округ Тольятти (далее – Постановление об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд), в соответствии с требованиями действующего земельного и жилищного законодательства Российской Федерации. В Постановлении об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд должен быть указан изымаемый земельный участок и расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, а также цель изъятия земельного участка, реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие.

4.1.2. В течение 10 (десяти) дней со дня принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд:

1) осуществляет размещение Постановления об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд на официальном сайте администрации городского округа Тольятти в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) обеспечивает опубликование Постановления об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального

опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Уставом городского округа Тольятти по месту нахождения земельного участка;

3) направляет копию Постановления об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, в департамент по управлению муниципальным имуществом Администрации.

4.2. Департамент по управлению муниципальным имуществом Администрации направляет в течение 10 (десяти) дней со дня принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд его копию собственникам изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре недвижимости. Если собственник изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия Постановления об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в электронной форме. В отсутствие сведений об адресах, указанных в настоящем пункте, копия Постановления об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд по указанным адресам не направляется.

4.3. Собственник изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии земельного участка для муниципальных нужд со дня получения копии Постановления об изъятии объектов недвижимого имущества или со дня возврата отправителю заказного письма в соответствии с Федеральным законом от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи».

4.4. В случае отсутствия сведений о почтовом адресе собственника изымаемой недвижимости и отправки ему копии решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд в электронной форме на адрес электронной почты, собственник изымаемой недвижимости считается уведомленным в день отправления указанной копии.

4.5. В случае отсутствия сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты собственника изымаемой недвижимости данный собственник считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд в порядке, установленном подпунктом 2 подпункта 4.1.2 пункта 4.2 настоящего Порядка.

4.6. Решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд действует в течение 3 (трех) лет со дня его принятия.

4.7. Решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд может быть обжаловано в суд в течение 3 (трех) месяцев со дня уведомления собственника изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для муниципальных нужд.



5. Определение размера возмещения за объекты недвижимого имущества, изымаемые для муниципальных нужд

5.1. Организацию работы по определению размера возмещения за изымаемые объекты недвижимого имущества для муниципальных нужд осуществляет департамент по управлению муниципальным имуществом Администрации.

5.2. Размер возмещения за изымаемую недвижимость, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.3. При определении размера возмещения за изымаемые объекты недвижимого имущества в него включаются:

- рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен аварийный многоквартирный дом, право собственности на который подлежит прекращению, убытки, причиненные изъятием земельного участка, упущенная выгода;

- рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества многоквартирного дома, 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, 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.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

5.4. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и общее имущество в многоквартирном доме определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

5.5. Размер возмещения определяется не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней до направления собственнику помещения соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд.

5.6. Итоговым документом, составленным по результатам определения размера возмещения за изымаемые объекты недвижимого имущества для муниципальных нужд является отчет об оценке земельного участка и каждого изымаемого жилого (нежилого) помещения (далее – Отчет об

оценке объекта недвижимого имущества), который действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд.

5.7. Для определения размера возмещения за изымаемые объекты недвижимого имущества собственники земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества обязаны обеспечить к ним доступ специалисту-оценщику.

6. Подготовка соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд

6.1. В целях заключения соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд, расположенных в аварийном многоквартирном доме, подлежащем сносу (далее – Соглашение об изъятии объектов недвижимого имущества) департамент по управлению муниципальным имуществом Администрации осуществляет:

6.1.1. Подготовку проекта Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации.

6.1.2. Ведет переговоры с собственниками изымаемых объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд относительно условий их изъятия.

6.1.3. Направляет проект Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества каждому собственнику изымаемой недвижимости для подписания. С проектом Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества направляется Отчет об оценке объекта недвижимого имущества.

6.2. Соглашение об изъятии объектов недвижимого имущества должно содержать:

1) наименование лиц, являющихся сторонами Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества;

2) кадастровый номер земельного участка и расположенных в многоквартирном доме жилых (нежилых) помещений, которые подлежат изъятию. В случае отсутствия кадастровых номеров помещений, их условные номера, присвоенные в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а при отсутствии условных номеров иное описание помещений;

3) цель изъятия объектов недвижимого имущества;

4) реквизиты Постановления об изъятии объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд;

5) права на объекты недвижимого имущества, которые прекращаются и возникают на основании Соглашения об изъятии объектов недвижимого

имущества;

6) срок передачи объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию. При этом срок указанной передачи не может превышать 6 (шесть) месяцев со дня прекращения прав прежнего собственника изымаемой недвижимости;

7) размер и порядок выплаты возмещения за изымаемые объекты недвижимого имущества;

8) иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

7. Заключение соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества

7.1. Соглашение об изъятии объектов недвижимого имущества заключается в письменной форме с каждым собственником изымаемой недвижимости.

7.2. Проект Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества, подписанный Администрацией, направляется для подписания лицу, у которого изымаются земельный участок и жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, который:

1) указан собственником изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии земельного участка для муниципальных нужд или при отсутствии данного адреса по адресу, который указан таким собственником в качестве адреса для связи с ним в ходе выявления лиц, объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для муниципальных нужд;

2) указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (в отсутствие сведений о почтовых адресах, указанных в подпункте 1 настоящего пункта);

3) присвоен изымаемым объектам недвижимого имущества (в отсутствие сведений об адресах, указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта).

7.3. Одновременно с проектом Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества, направляемым собственнику изымаемой недвижимости в соответствии с пунктом 7.2 настоящего Порядка, направляются следующие документы:

1) кадастровый паспорт земельного участка, подлежащего изъятию в соответствии с Соглашением об изъятии объектов недвижимого имущества;

2) отчет об оценке объекта недвижимого имущества.

7.4. Если собственник изымаемой недвижимости указал в качестве адреса для связи с ним в ходе выявления лиц, объекты недвижимого имущества которые подлежат изъятию для муниципальных нужд, адрес электронной почты, указанные в пунктах 7.2 и 7.3 настоящего Порядка



документы также направляются ему на данный адрес в электронной форме.

7.5. Проект Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества считается полученным собственником изымаемой недвижимости со дня вручения ему заказного письма или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи» данного заказного письма.

7.6. Собственник изымаемой недвижимости подписывает Соглашение об изъятии объектов недвижимого имущества и направляет его в Администрацию.

7.7. Собственник изымаемой недвижимости вправе направить в Администрацию уведомление об отказе в подписании Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества или предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложения об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы.

7.8. В случае, если по истечении 90 (девяноста) дней со дня получения собственником изымаемой недвижимости проекта Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества собственником изымаемой недвижимости не представлено подписанное Соглашение об изъятии объектов недвижимого имущества, Администрация имеет право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

7.9. На основании предложений собственника изымаемой недвижимости об изменении условий Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества Администрация вправе изменить условия Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества с учетом предложений собственника изымаемой недвижимости.

7.10. Возмещение за изымаемые объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств бюджета Самарской области и городского округа Тольятти.

7.11. Предоставление возмещения за изымаемые объекты недвижимого имущества в денежной форме подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет собственника изымаемой недвижимости или о внесении таких денежных средств в депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством Российской Федерации выплату таких денежных средств.

8. Прекращение и переход прав на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для муниципальных нужд

8.1. Принудительное изъятие объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд осуществляется по решению суда. Иск о принудительном изъятии объектов недвижимого имущества может быть



предъявлен в суд в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения 90 (девяноста) дней со дня получения собственником недвижимости проекта Соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества.

8.2. Заключенное Соглашение об изъятии недвижимости муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для:

- 1) перехода права собственности на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;
- 2) государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества;
- 3) сноса многоквартирного дома, расположенного на изъятом земельном участке.

8.3. Права на изымаемый земельный участок и расположенный на нем многоквартирный дом прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

8.4. С момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, на них возникает право собственности муниципального образования городского округа Тольятти.

