



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА

ЗАКОН

О ПРИЗНАКАХ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА В ОТНОШЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ПОРЯДКА ВЫЯВЛЕНИЯ, УЧЕТА И ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ТАКИЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Принят Постановлением Народного Совета 17 апреля 2026 года

Статья 1

1. Настоящим Законом в соответствии с Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 года № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Донецкой Народной Республики» устанавливаются признаки бесхозяйного имущества в отношении жилых помещений, особенности порядка выявления, учета и возникновения права собственности на такие жилые помещения, расположенные на территории Донецкой Народной Республики.

2. Действие настоящего Закона распространяется на жилые помещения в виде жилых домов, квартир, комнат.

3. Действие настоящего Закона не распространяется на жилые помещения, указанные в части 2 настоящей статьи, в случае, если сведения о зарегистрированном праве собственности на такие жилые помещения внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

4. Строения и сооружения вспомогательного использования, которые соответствуют критериям, устанавливаемым согласно Градостроительному

кодексу Российской Федерации, расположенные на одном земельном участке с жилым домом (домом блокированной застройки), на который в соответствии с настоящим Законом возникает право муниципальной собственности (далее – строения и сооружения вспомогательного использования), следуют судьбе такого жилого дома, включая:

1) строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (сарай, бани, теплицы, навесы, погреба, летние кухни, колодцы и прочие хозяйственные постройки);

2) отдельно стоящие тепловые пункты, насосные станции водоснабжения и водоотведения, трансформаторные подстанции и прочие сооружения инженерно-технического обеспечения.

5. Порядок возникновения права муниципальной собственности на движимые вещи, которые выявлены в жилых помещениях, строениях и сооружениях вспомогательного использования, регулируется Законом Донецкой Народной Республики от 13 февраля 2024 года № 52-РЗ «Об особенностях регулирования имущественных прав в отношении бесхозяйных движимых вещей, расположенных на объектах недвижимого имущества, находящихся на территории Донецкой Народной Республики».

Статья 2

1. Признаками бесхозяйного имущества в отношении жилых помещений являются:

1) отсутствие сведений о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в Едином государственном реестре недвижимости;

2) невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение одного года до дня обнаружения жилого помещения, а равно отсутствие у Единого регионального фонда по управлению многоквартирными домами на территории Донецкой Народной Республики (ресурсоснабжающих организаций) сведений о внесении правообладателем, удовлетворяющим требованиям пункта 3 части 1 статьи 5 настоящего Закона, указанной платы

(платы за коммунальные услуги) в течение одного года до дня обнаружения жилого помещения в многоквартирном доме;

3) неиспользование жилого помещения его правообладателем, удовлетворяющим требованиям пункта 3 части 1 статьи 5 настоящего Закона (иным пользователем, которому жилое помещение предоставлено во владение и пользование таким правообладателем), которое может выражаться в том числе:

а) в отсутствии в течение не менее 3 месяцев до дня обнаружения жилого помещения в многоквартирном доме фактического потребления коммунальных ресурсов в жилом помещении (электрической энергии и холодной воды), при условии их надлежащей поставки. При невозможности определения указанного срока отсутствие фактического потребления коммунальных ресурсов (электрической энергии и холодной воды) устанавливается в течение срока, указанного в пункте 3 части 1 статьи 5 настоящего Закона;

б) в создании угрозы для надежности и безопасности многоквартирного дома, его систем инженерно-технического обеспечения и неотъемлемо с ними связанного внутриквартирного оборудования, технического и санитарного состояния жилого помещения и (или) создании угрозы для жизни и здоровья собственников и пользователей помещений в жилом доме, многоквартирном доме.

2. Для выявления в соответствии с настоящим Законом жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, применение признаков, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, является обязательным.

Статья 3

1. Органы местного самоуправления Донецкой Народной Республики (далее – уполномоченные органы) самостоятельно осуществляют действия по выявлению, учету и принятию жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, в муниципальную собственность муниципальных образований Донецкой Народной Республики, на территории которых они расположены, по основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

2. Учет жилых помещений, имеющих признаки бесхозного имущества, осуществляется уполномоченным органом путем создания и ведения реестра таких помещений в порядке, установленном муниципальным правовым актом.

Статья 4

1. Сведения о жилых помещениях, имеющих признаки бесхозного имущества, могут поступать от физических и юридических лиц, в том числе органов государственной власти и органов местного самоуправления, которым стало известно о таком имуществе, в том числе по итогам проведения инвентаризации жилого фонда.

2. Заявители, указанные в части 1 настоящей статьи, направляют в уполномоченные органы обращения в бумажном или электронном виде о выявленных жилых помещениях, имеющих признаки бесхозного имущества.

3. В информации о выявленных жилых помещениях, имеющих признаки бесхозного имущества, указываются все известные заявителю данные о характеристиках (параметрах) такого помещения, а также о месте (адресе) его расположения.

4. Обращения и информация, указанные в частях 2 и 3 настоящей статьи, должны содержать данные об имени, отчестве (при наличии), фамилии (наименовании юридического лица), почтовом адресе (местонахождении юридического лица), а также иные сведения, обязательное наличие которых установлено законодательством Российской Федерации о порядке рассмотрения обращений граждан.

Статья 5

1. Уполномоченный орган в связи с поступившей в соответствии со статьей 4 настоящего Закона информацией:

1) получает сведения на официальном сайте Федеральной налоговой службы Российской Федерации о наличии в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о юридическом лице, являющемся возможным

собственником жилого помещения (в случае необходимости установления статуса юридического лица);

2) направляет запросы для подтверждения информации о выявленном жилом помещении, имеющем признаки бесхозяйного имущества:

а) в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по ведению Единого государственного реестра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, о наличии зарегистрированных прав на жилое помещение, имеющее признаки бесхозяйного имущества, и их ограничений (обременений), а также о наличии зарегистрированных прав на земельный участок, если жилое помещение неотъемлемо связано с земельным участком;

б) 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 имущества;

в) в соответствующие органы учета государственного и муниципального имущества, осуществляющие ведение реестров федерального имущества, государственного имущества Донецкой Народной Республики, и муниципального имущества;

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

3) в течение 10 календарных дней со дня обнаружения жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного имущества, размещает на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в доступных местах у входа в жилое помещение объявление о выявлении жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного имущества, 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:

а) паспортом гражданина Российской Федерации или иным документом, удостоверяющим личность, либо выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, учредительными документами юридического лица, идентификационным номером налогоплательщика;

б) правоустанавливающими (правоудостоверяющими) документами на жилое помещение;

4) по истечении 30 календарных дней со дня публикации объявления в случае неявки лица (лиц), считающего (считающих) себя собственником жилого помещения, удовлетворяющего (удовлетворяющих) требованиям пункта 3 части 1 статьи 5 настоящего Закона, и после получения сведений с сайта (при необходимости получения таких сведений), указанного в пункте 1 части 1 настоящей статьи, ответов от органов, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, свидетельствующих об отсутствии у жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного имущества, собственника:

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

б) организует комиссионное обследование жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного имущества (с выездом на место), с письменным уведомлением необходимых представителей исполнительных органов Донецкой Народной Республики (по согласованию) и территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, организаций (по согласованию) о предстоящем комиссионном обследовании (не менее чем за 3 рабочих дня до даты предстоящего комиссионного обследования) и с составлением акта обследования, в котором указываются реквизиты акта обследования, дата обследования, сведения об участвующих лицах, местонахождение, техническое и иное состояние жилого помещения, описание мебели, бытовой техники и иного движимого имущества, находящегося в жилом помещении, а также другая информация, свидетельствующая о наличии признаков бесхозяйности жилого помещения;

в) 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);

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

2. В акте, указанном в подпункте «б» пункта 4 части 1 настоящей статьи, отражаются сведения о внутреннем состоянии такого помещения и прилагаются фото- и видеоматериалы о жилом помещении и находящимся в нем движимом имуществе.

3. При отсутствии свободного доступа внутрь обследуемого жилого помещения в случае, если неиспользование такого помещения создает угрозу его надежности 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 в случае, если помещением является квартира в многоквартирном доме), то доступ в такое жилое помещение в целях его обследования и составления акта, указанного в подпункте «б» пункта 4 части 1 настоящей статьи, осуществляется путем его вскрытия в присутствии представителей соответствующих отделов (отделений, пунктов) полиции в порядке, установленном муниципальным правовым актом.

4. В акте, указанном в подпункте «б» пункта 4 части 1 настоящей статьи, о невозможности установления собственника данного жилого помещения отражаются сведения о внутреннем состоянии такого жилого помещения, строениях и сооружениях вспомогательного использования (при наличии) и прилагаются фото- и видеоматериалы о жилом помещении, строениях и сооружениях вспомогательного использования (при наличии) и находящимся в таком жилом помещении, строениях и сооружениях (при наличии) движимом имуществе.

Статья 6

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. При этом уполномоченный орган направляет собственнику жилого помещения обращение с просьбой отказаться от прав на него в пользу муниципального образования Донецкой Народной Республики либо принять меры к его надлежащему содержанию в целях прекращения действия обстоятельств, указывающих на то, что помещение имеет признаки бесхозяйного имущества.

Статья 7

1. В случае неполучения информации о наличии у жилого помещения собственника, удовлетворяющего требованиям пункта 3 части 1 статьи 5 настоящего Закона, уполномоченный орган по результатам проведения обследования, указанного в подпункте «б» пункта 4 части 1 статьи 5 настоящего Закона, осуществляет учет жилого помещения в реестре муниципального имущества.

2. Право муниципальной собственности на жилое помещение возникает в силу закона со дня включения такого жилого помещения в реестр муниципального имущества. Такое включение осуществляется одновременно с исключением сведений о жилом помещении из реестра, предусмотренного частью 2 статьи 3 настоящего Закона.

3. При проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения, строения и сооружения вспомогательного использования, которые учтены в реестре муниципального имущества, правовая экспертиза территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по ведению Единого государственного реестра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, документов, представленных уполномоченным органом для осуществления

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не проводится.

Статья 8

1. Процедура признания бесхозного жилого помещения муниципальной собственностью прекращается при личной явке собственника такого помещения в уполномоченный орган для подтверждения права собственности на такое помещение на основании документов, предусмотренных подпунктами «а», «б» пункта 3 части 1 статьи 5 настоящего Закона.

Прекращение процедуры признания жилого помещения муниципальной собственностью во внесудебном порядке допускается до момента включения такого жилого помещения в реестр муниципального имущества.

2. В течение 5 рабочих дней со дня подтверждения права собственности на жилое помещение уполномоченный орган принимает решение о прекращении процедуры учета жилого помещения, имеющего признаки бесхозного имущества.

3. В случае, если собственник представит документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение, оно передается собственнику уполномоченным органом по акту приема-передачи, в котором указывается условие о компенсации собственником в течение 3 месяцев со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения уполномоченному органу затрат, понесенных на ремонт, содержание данного объекта (при наличии).

4. В случае отказа собственника жилого помещения от возмещения затрат, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, они подлежат взысканию в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 9

1. В случае отказа собственника жилого помещения (собственников, если жилое помещение находится в общей собственности) от права собственности

на такое жилое помещение, отказ от права собственности на это жилое помещение осуществляется посредством подачи собственником жилого помещения заявления о таком отказе в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по ведению Единого государственного реестра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество. 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.

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

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

3. В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, принятие жилых помещений в качестве бесхозной недвижимой вещи не требуется.

Статья 10

1. Жилые помещения, которые на день вступления в силу настоящего Закона поставлены на учет в качестве бесхозных в соответствии с Законом Донецкой Народной Республики от 21 марта 2024 года № 66-РЗ «Об особенностях выявления, использования и признания права муниципальной собственности муниципальных образований Донецкой Народной Республики на жилые помещения, имеющие признаки бесхозного

имущества, расположенные на территории Донецкой Народной Республики», подлежат включению в реестр муниципального имущества при условии соблюдения требований статьи 7 настоящего Закона.

2. Сведения, полученные уполномоченным органом до вступления в силу настоящего Закона и свидетельствующие о бесхозяйности жилого помещения, включая положения статей 2, 4, 5 настоящего Закона, не требуют повторного сбора, подлежат учету в качестве допустимых для признания помещения бесхозяйным и принятия решения, предусмотренного положениями статьи 7 настоящего Закона.

Статья 11

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования и действует до 1 января 2030 года.

Статья 12

Признать утратившим силу Закон Донецкой Народной Республики от 21 марта 2024 года № 66-РЗ «Об особенностях выявления, использования и признания права муниципальной собственности муниципальных образований Донецкой Народной Республики на жилые помещения, имеющие признаки бесхозяйного имущества, расположенные на территории Донецкой Народной Республики» (опубликован на официальном сайте Главы Донецкой Народной Республики 21 марта 2024 года).

Глава
Донецкой Народной Республики

Д.В. Пушилин

г. Донецк
17 апреля 2026 года
№ 272-РЗ