О порядке изъятия жилого помещения для государственных и муниципальных нужд

Жилое помещение может быть изъято у собственника для государственных или муниципальных нужд на основании подписанного им соглашения или в судебном порядке принудительно.

Изъятие жилого помещения осуществляется при этом в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

1.Принятие решения об изъятии и уведомление собственника.

В течение 10 дней со дня принятия решения принявший его орган обеспечивает, в частности, его опубликование. При этом собственнику подлежащего изъятию жилого помещения направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или МКД, в котором оно находится (ч. 4 ст. 32 ЖК РФ; пп. 2, 3 п. 10 ст. 56.6 ЗК РФ).

Решение об изъятии может быть обжаловано в суде в течение трех месяцев со дня уведомления собственника изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии (п. 14 ст. 56.6 ЗК РФ).

Помимо уведомления собственнику жилого помещения направляется для подписания проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд, подписанный уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, а также организацией, подавшей ходатайство об изъятии.

В случае согласия собственника жилья в соглашении может быть предусмотрено предоставление ему иных объектов недвижимости взамен изымаемых (п. 3 ст. 56.9 ЗК РФ; ч. 8 ст. 32 ЖК РФ).

При определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение в общем случае в него включаются рыночная стоимость помещения и общего имущества в МКД (в том числе земельного участка, на котором расположен МКД), а также все убытки, причиненные собственнику вследствие изъятия, в том числе в связи с изменением места проживания, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

2. Принудительное изъятие недвижимости.

Если по истечении 90 дней со дня получения проекта соглашения собственник не представил подписанное соглашение, то орган, принявший решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято такое решение, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости (п. 10 ст. 56.10 ЗК РФ).

Иск о принудительном изъятии жилого помещения может быть предъявлен в течение трех лет со дня принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположены такое жилое помещение или соответствующий МКД, но не ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником проекта соглашения об изъятии недвижимости (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ; п. 13 ст. 56.6 ЗК РФ).

Старший помощник Курчатовского межрайпрокурора Е. Козырева