



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.03.2018 № 0433/13-01

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

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа Чехов

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок изъятия земельного участка для муниципальных нужд в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на территории городского округа Чехов (прилагается).

2. Организационному отделу организационного управления Администрации городского округа Чехов (Минина А.В.) опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Администрации городского округа Чехов.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации городского округа Чехов Пруцакова И.Ю.

Глава городского округа Чехов

М.В. Кононова



УТВЕРЖДЁН

постановлением Администрации
городского округа Чехов

от 06.03.2018 № 0433/13-01

Порядок

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

I. Общие положения

1. Порядок изъятия земельного участка для муниципальных нужд в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на территории городского округа Чехов (далее - Порядок) устанавливает процедуру изъятия у собственников помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, земельного участка и помещений многоквартирного дома для муниципальных нужд, а также процедуру взаимодействия структурных подразделений Администрации городского округа Чехов (далее - Администрация) при изъятии земельного участка.

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.

3. Настоящий Порядок регламентирует последовательность действий структурных подразделений Администрации по вопросу изъятия помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке непригодными для проживания и подлежащими сносу, а также земельного участка, расположенного под многоквартирным домом для муниципальных нужд (далее – изъятия недвижимости).

II. Выявление лиц, являющихся собственниками помещений

1. Управление земельно-имущественного комплекса Администрации городского округа Чехов (далее – Управление земельно-имущественного комплекса) осуществляет:



- а) организацию фактического осмотра земельного участка с целью выявления объектов недвижимого имущества нежилого фонда, находящихся на нем и не входящих в общее имущество многоквартирного дома. Осмотр земельного участка оформляется актом осмотра, проводится фотофиксация;
- б) направление запроса в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в целях выявления лиц, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным (далее – помещений);
- в) мероприятия по формированию и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным, и подлежащего изъятию для муниципальных нужд.

2. В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на помещения, подлежащие изъятию для муниципальных нужд, Управление земельно-имущественного комплекса не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд обязано:

- 1) запросить сведения об имеющихся правах на помещения, подлежащие изъятию для муниципальных нужд, в архивах, органах государственной власти, органах местного самоуправления, в распоряжении которых могут находиться указанные сведения, а также у предполагаемых правообладателей изымаемых помещений;
- 2) обеспечить опубликование сообщения о планируемом изъятии земельных участков для муниципальных нужд в печатном издании средства массовой информации;
- 3) обеспечить размещение на официальном сайте Администрации городского округа Чехов в сети "Интернет" сообщения о планируемом изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 4) обеспечить размещение сообщения о планируемом изъятии земельного участка и помещений, которое должно содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1, 4, 6 и 7 пункта 3 настоящей статьи, на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены земельные участки, подлежащие изъятию, а в случае, если такие земельные участки расположены за пределами границ населенного пункта, на информационном щите в границах городского округа Чехов.

3. В сообщении о планируемом изъятии помещений, земельного участка для муниципальных нужд, подлежащем опубликованию согласно п.п 2, 3, 4 пункта 2 настоящей статьи должны быть указаны:

- 1) цели изъятия земельных участков 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 недвижимости 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 недвижимости;
- 5) наименование органа местного самоуправления, осуществляющего выявление лиц, недвижимость которых подлежит изъятию для муниципальных нужд.

4. Собственники помещений, подлежащих изъятию, собственники объектов недвижимого имущества нежилого фонда, находящихся на земельном участке под многоквартирным домом, и не входящих в общее имущество многоквартирного дома права которых не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, в течение шестидесяти дней со дня опубликования сообщения, предусмотренного подпунктом 2 пункта 2 настоящей статьи, подают заявления в Администрацию об учете их прав на помещения, объекты недвижимости (далее также - заявления об учете прав на недвижимость) с приложением копий документов, подтверждающих эти права. В таких заявлениях указывается способ связи с заявителями, в том числе их почтовый адрес.

5. В случае, если лицами, подавшими заявления об учете прав на недвижимость, не представлены документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на помещения, объекты недвижимого имущества, либо представленные ими документы не являются документами, устанавливающими или удостоверяющими их права на такие помещения, объекты недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, управление градостроительной деятельностью Администрации городского округа Чехов (далее – управление градостроительной деятельностью) направляет данным лицам уведомления об этом в срок не позднее чем в течение десяти дней со дня поступления указанных заявлений.

III. Предъявление требования о сносе

1. Собственникам помещений многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, управление



градостроительной деятельностью, руководствуясь ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, предъявляет требование о его сносе или реконструкции с установлением разумного срока. Требование направляется собственнику заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу жилого помещения, расположенного в подлежащем сносу либо реконструкции многоквартирном доме. Требование может быть вручено собственнику нарочным.

2. В случае невыполнения собственниками помещений в многоквартирном доме требования о его сносе или реконструкции в целях принятия постановления Администрации об изъятии земельного участка для муниципальных нужд в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции управление градостроительной деятельностью направляет в управление земельно-имущественного комплекса информацию об истечении срока выполнения требования о сносе или реконструкции многоквартирного дома и неисполнении собственниками помещений указанного требования.

IV. Принятие решения об изъятии

1. Управление градостроительной деятельностью осуществляет подготовку проекта постановления Администрации об изъятии земельного участка для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, расположенного на нем, аварийным и подлежащим сносу и изъятии каждого помещения в указанном доме, за исключением помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию городской округ Чехов (далее - постановление об изъятии), в соответствии с требованиями действующего земельного и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. В постановлении об изъятии указываются изымаемый земельный участок, расположенные на нём объекты недвижимого имущества, помещения многоквартирного дома, а также цель изъятия земельных участков, реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие.

3. В течение десяти дней со дня принятия постановления об изъятии организационное управление Администрации городского округа Чехов:

1) осуществляют размещение постановления об изъятии на официальном сайте Администрации городского округа Чехов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";



2) обеспечивают опубликование постановления об изъятии (за исключением приложений к нему) в печатном издании средства массовой информации.

4. Управление градостроительной деятельностью

1) направляет копию постановления об изъятии с проектом соглашения об изъятии недвижимости собственникам помещений для подписания заказным письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам помещений, подлежащих изъятию вместе с земельным участком.

Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии постановления об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17.07.1999 N 176-ФЗ "О почтовой связи" заказного письма.

В случае отсутствия сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты собственника помещений данный собственник считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии в порядке, установленном подпунктом 1 пункта 3 настоящей статьи.

2) направляет копию постановления об изъятии в орган регистрации прав.

5. Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.

6. Решение об изъятии может быть обжаловано в суд.

V. Оценка объектов недвижимости

1. Размер возмещения за изымаемую недвижимость, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2. Рыночная стоимость недвижимости должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости помещений, является отчет об оценке каждого изымаемого помещения.

3. Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме (включая земельный участок) с учетом доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, переездом, поиском другого



жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение.

4. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления собственнику помещения соглашения об изъятии.

5. Размер возмещения за принадлежащее нескольким лицам на праве общей собственности помещение определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое помещение.

Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии либо до решения суда о принудительном изъятии недвижимости.

VI. Соглашение об изъятии

1. В целях подготовки соглашения об изъятии помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке непригодными для проживания и подлежащими сносу, а также земельного участка, расположенного под многоквартирным домом для муниципальных нужд (далее – соглашение об изъятии) осуществляются следующие мероприятия:

- 1) управление земельно-имущественного комплекса организует осуществление кадастровых работ в целях образования земельного участка, подлежащего изъятию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка;
- 2) управление земельно-имущественного комплекса организует проведение работ по оценке изымаемой недвижимости;
- 3) отдел жилищных вопросов Администрации осуществляет переговоры с собственниками помещений относительно условий их изъятия;
- 4) управление градостроительной деятельностью осуществляет подготовку проекта соглашения об изъятии в соответствии с требованиями статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Проект соглашения об изъятии должен предусматривать условие о сохранении права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, но не более 1 года с даты уведомления собственников об изъятии.
- 5) управление градостроительной деятельностью направляет проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания.

2. Для подготовки и заключения соглашения об изъятии постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества,



которые расположены в многоквартирном доме и сведения о которых не внесены в Единый государственный реестр недвижимости, не требуется.

3. Правообладатели изымаемой недвижимости обязаны обеспечить доступ к объектам недвижимого имущества в целях выполнения кадастровых работ, определения рыночной стоимости такой недвижимости.

4. Соглашение об изъятии содержит:

- 1) наименования лиц, являющихся сторонами соглашения об изъятии;
- 2) кадастровый номер земельного участка и расположенных в многоквартирном доме помещений, которые подлежат изъятию, или в случае отсутствия кадастровых номеров помещений, их условные номера, присвоенные в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", а при отсутствии условных номеров иное описание этих помещений;
- 3) цель изъятия недвижимости;
- 4) реквизиты постановления об изъятии;
- 5) права на объекты недвижимого имущества, которые прекращаются на основании соглашения об изъятии;
- 6) срок передачи объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию. При этом срок указанной передачи не может превышать шесть месяцев со дня прекращения прав прежнего правообладателя изымаемой недвижимости;
- 7) размер и порядок выплаты возмещения за изымаемую недвижимость.

5. Соглашение об изъятии заключается с каждым собственником помещения в многоквартирном доме.

6. Соглашение об изъятии заключается в письменной форме между собственником изымаемой недвижимости и Администрацией городского округа Чехов.

7. Проект соглашения об изъятии, подписанный Администрацией, направляется для подписания лицу, у которого изымается недвижимость.

Проект соглашения об изъятии направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, который:

- 1) указан собственником изымаемой недвижимости или при отсутствии данного адреса по адресу, который указан таким собственником в качестве адреса для связи с ним в ходе выявления лиц, недвижимость 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).

8. Одновременно с проектом соглашения об изъятии, направляемым собственнику изымаемой недвижимости в соответствии с пунктом 7 настоящей статьи, направляются следующие документы:

- 1) кадастровые паспорта земельных участков, подлежащих изъятию в соответствии с соглашением об изъятии недвижимости;
- 2) отчет об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Если собственник изымаемой недвижимости указал в качестве адреса для связи с ним адрес электронной почты, документы также направляются ему на данный адрес в электронной форме.

9. Проект соглашения об изъятии считается полученным собственником изымаемой недвижимости со дня вручения ему предусмотренного пунктом 7 настоящей статьи заказного письма или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом "О почтовой связи" данного заказного письма.

10. Собственник изымаемой недвижимости подписывает соглашение об изъятии и направляет его в Администрацию.

Собственник изымаемой недвижимости вправе направить в Администрацию уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии 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.

11. В случае, если по истечении девяноста дней со дня получения собственником изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, Администрация имеет право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и жилых помещений.

12. На основании предложений собственника изымаемой недвижимости об изменении условий соглашения об изъятии Администрация вправе изменить условия соглашения об изъятии с учетом предложений собственника изымаемой недвижимости.

Возмещение за изымаемую недвижимость осуществляется за счет средств бюджета городского округа Чехов.



13. Предоставление возмещения за изымаемую недвижимость 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.

14. Принудительное изъятие недвижимости осуществляется по решению суда. Иск о принудительном изъятии недвижимости может быть предъявлен в суд в течение срока действия решения об изъятии. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения девяноста дней со дня получения собственником недвижимости проекта соглашения об изъятии.

15. Права на изымаемую недвижимость прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

С момента прекращения права частной собственности на изымаемую недвижимость возникает право собственности на них городского округа Чехов.

