

## **Недвижимость могут изъять по закону №494-ФЗ**

В силу вступил Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ, который должен улучшить жилищные условия граждан, повысить эффективность использования территории и обеспечить ее комплексное развитие, однако практически отменяющий частную собственность на недвижимость.

Касается данный закон комплексного развития территории, цель которого обеспечить устойчивое развитие городской среды, внешнего облика и улучшения жилищных условий граждан.

Теперь комплексное развитие территории жилой застройки может осуществляться в отношении застроенной территории, в границы которой могут быть включены участки для ИЖС, для ведения ЛПХ, для ведения садоводства и для блокированной жилой застройки с находящимися на них объектами недвижимого имущества. Кроме этого в границах такой территории расположены как аварийные дома, так и многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции если:

- дома были построены по типовым проектам в период индустриального домостроения;
- имеется физический износ основных конструктивных элементов дома;
- дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии или отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения;
- стоимость работ по капремонту конструктивных и инженерных коммуникаций дома превышает стоимость, которая определена законодательно.

Все показатели определяются отдельными субъектами РФ самостоятельно.

**А теперь самое главное.** В целях такого комплексного развития территории земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в границах этой территории **могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд**, в том числе участки с расположенными на них жилыми и садовыми домами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.

Это означает, что, если в доме нет, например, водо-газоснабжения или канализации, то он может быть изъят.

Также, могут изыматься и МКД. Собственниками помещений может быть принято решение о включении дома в границы комплексного развития территории жилой застройки не менее чем 2/3 голосов, либо об исключении дома из этих границ не менее чем 1/3 голосов.

Собственникам жилых помещений в МКД взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение в размере рыночной стоимости помещения, общего имущества дома и земельного участка, а также причиненных убытков, либо другое жилое помещение с зачетом стоимости возмещения за изымаемое жилое помещение.

В соответствии Земельным кодексом РФ органы местного самоуправления или органы власти обязаны опубликовать решение об изъятии в средствах массовой информации и направить собственникам изымаемых объектов недвижимости копию этого решения в течении 7 рабочих дней со дня его принятия.

Если же в течение одного месяца собственники такой недвижимости не заключат соглашение о ее выкупной цене и о размере убытков, органы власти обращаются в суд об изъятии недвижимости и о прекращении права собственности на нее. В течение 7 дней со дня вынесения решения суда денежные средства за изымаемую недвижимость перечисляются на банковский счет ее собственника или на депозит нотариуса.

Отметим, что такое решение суда может быть оспорено только лишь в части размера компенсации за изъятые объекты недвижимости.