

## ПРОЦЕДУРА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОБУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

*К.В. Тихонова, Д.А. Карцев*

*Донской государственный технический университет*

*В статье рассмотрены совокупность правовых и технических действий по определению местоположения, границ и площади земельного участка, подлежащего процедуре изъятия, а также специфика этого процесса при реконструкции объектов различного значения на основе утвержденных документов территориального планирования и проектов планировки территории.*

*Обоснована актуальность процесса изъятия и резервирования земельных участков в комплексе земельно-кадастровых работ, предшествующих строительству, реконструкции и эксплуатации линейных объектов.*

*Ключевые слова: изъятие земель, резервирование земель, линейные объекты, элементы планировочной структуры, межевание земель, процедура, земельный участок, планировка.*

*In article are considered set of legal and technical actions by determination of location, borders and the area of the parcel of land which is subject to the procedure of withdrawal and also specifics of this process in case of reconstruction of objects of various value on the basis of the approved documents of territorial planning and the approved site plans of the territory.*

*Relevance of process of withdrawal and reservation of the parcels of land in a complex of the land and cadastral works preceding a construction, reconstruction and operation of linear objects is proved.*

*Key words: withdrawal of lands, reservation of lands, linear objects, elements of planning structure, land surveying of lands; procedure; parcel of land; layout.*

В целях создания условий для строительства или реконструкции автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения в порядке, установленном земельным законодательством, осуществляется резервирование земель или земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

При этом резервированию и последующему изъятию подлежат сформированные в установленном порядке земельные участки, прошедшие регистрацию прав и границы которых содержатся в государственном кадастре недвижимости. В Земельном кодексе Российской Федерации приведены основания для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. К таким основаниям относятся:

- выполнение международных договоров Российской Федерации;
- строительство, реконструкция объектов государственного значения (объекты федерального значения, объекты регионального значения) либо объектов местного значения в случае отсутствия других возможных вариантов строительства или реконструкции данных объектов;
- иные основания, предусмотренные федеральными законами.

Во втором пункте, в частности, подразумевается строительство и реконструкция следующих объектов:

- объектов федеральной энергетической системы и объектов энергетической системы регионального значения;
- объектов использования атомной энергии;

- объектов обороны государства и безопасности страны, включая комплекс инженерно-технических сооружений, линий связи и коммуникаций, возведенных в интересах защиты и охраны границы Российской Федерации;
- объектов федерального транспорта, объектов связи федерального значения, объектов транспорта и объектов связи регионального значения, а также объектов инфраструктур железнодорожного и иного транспорта общего пользования;
- объектов, обеспечивающих космическую деятельность;
- линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;
- объектов федеральных, региональных или местных систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения;
- автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения [1].

Также земельное законодательство устанавливает перечень органов, принимающих решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

К ним относятся органы государственной власти, список приведен на рис. 1.

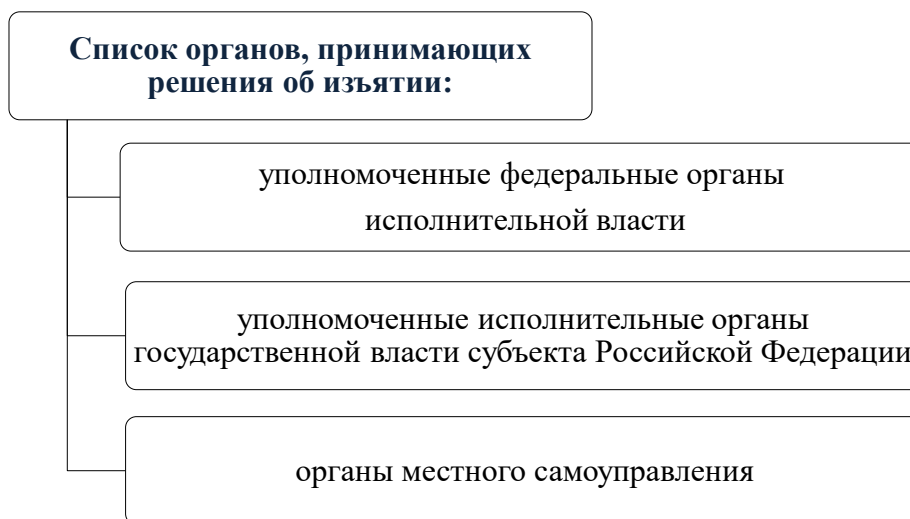


Рис. 1. Органы, принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

При этом решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или объекта местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется такое изъятие.

Для осуществления изъятия земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в том числе с целью размещения объектов федерального значения, необходимо решение уполномоченных федеральных органов исполнительной власти. В компетенцию данных органов исполнительной власти входит также принятие решений об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования (исключением являются земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения). Основанием для изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе с целью размещения объектов регионального значения, служат уполномоченные исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации. К полномочиям таких органов относится также принятие

решений об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с использованием участками недр местного значения.

В том случае, если изъятие осуществляется с целью реализации муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения, органами, принимающими решение об изъятии, являются органы местного самоуправления.

Важным условием изъятия земельных участков при реконструкции объектов различного значения является наличие утвержденных документов территориального планирования и утвержденных проектов планировки территории. Если же такие документы отсутствуют, то решение об изъятии земельных участков для соответствующих нужд может быть принято на основании документов, указанных на рис. 2.

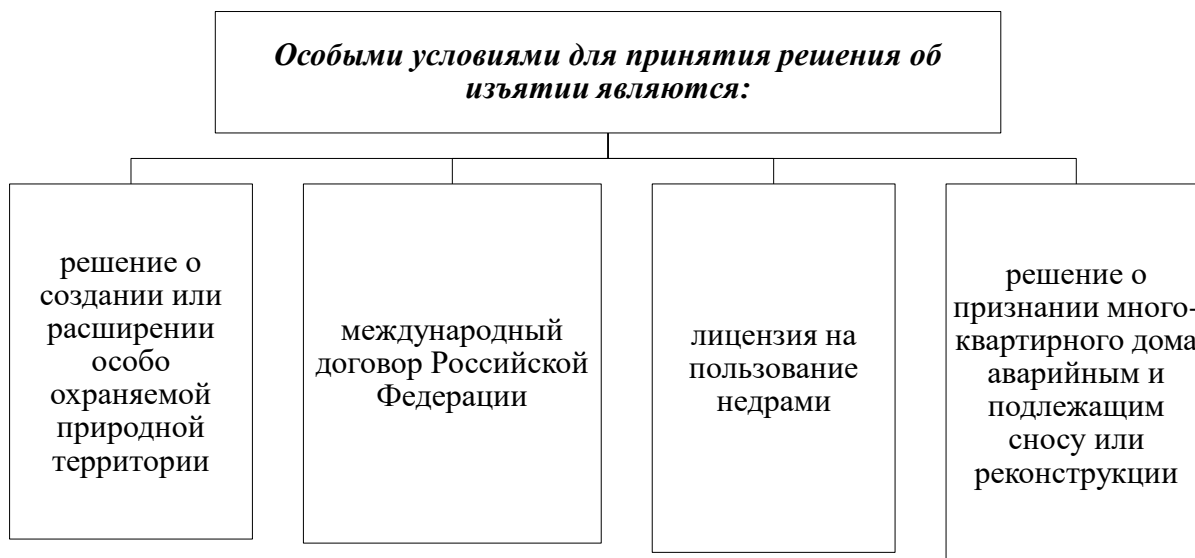


Рис. 2. Перечень особых условий для изъятия земельных участков

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд с целью строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения принимается не позднее трех лет с момента утверждения проекта планировки территории, который предусматривает размещение данных объектов.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, предусматривающее прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или права безвозмездного пользования таким земельным участком, может быть осуществлено независимо от формы собственности на такие земельные участки [2].

Также следует отметить, что земельное законодательство предусматривает возможность изъятия земельных участков, которые расположены на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации при условии, что изъятие осуществляется с целью размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, в границах территории которого расположены такие земельные участки. При этом запрещается изымать такие земельные участки для государственных или муниципальных нужд, которые предоставлены федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим контроль особо охраняемых природных территорий федерального значения.

Решение об изъятии принимается на основании ходатайств об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, которые подаются организациями в уполномоченные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления. К таким организациям относятся:

- субъекты естественных монополий;
- организации, которые уполномочены осуществлять изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, заключенными с органами государственной власти или органами местного самоуправления договорами или соглашениями либо имеющие разрешения (лицензии) осуществлять деятельность;
- организации, являющиеся недропользователями, при изъятии земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недр.

Список организаций, которые вправе обратиться с ходатайством об изъятии земельных участков для федеральных нужд определяется правительством Российской Федерации.

Ходатайство об изъятии должно содержать сведения о цели изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом оно может быть подано в отношении одного или нескольких земельных участков. В случае, когда подаётся ходатайство об изъятии земельных участков, подлежащих образованию, и при этом отсутствует утвержденный проект межевания территории, который предусматривает образование таких земельных участков, к такому ходатайству прилагается схема расположения земельного участка. Форма и содержание ходатайства об изъятии, а также состав прилагаемых к нему документов устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. При поступлении ходатайства об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем тридцать дней должен выполнить одно из следующих действий:

- направить запрос в орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с целью выявления лиц, земельные участки которых подлежат изъятию или из земельных участков которых образуются земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также лиц, которым принадлежат объекты недвижимого имущества, расположенные на этих земельных участках;
- принять решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии в случае наличия определенных оснований и направить принятое решение организации, подавшей данное ходатайство, с обязательным указанием причины.

К основаниям, указанным в последнем пункте, относятся следующие случаи:

- не соблюдены условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- основания изъятия земельного участка, указанные в ходатайстве, не предусмотрены федеральными законами;
- невозможно утвердить схему расположения земельного участка, приложенную к ходатайству об изъятии;
- иные случаи, установленные законом субъекта Российской Федерации, при подаче ходатайства об изъятии земельных участков для региональных или муниципальных нужд.

При отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, которые подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии обязан выполнить следующие действия [3]:

- запросить данные об имеющихся правах на земельные участки и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества в архивах, органах государственной власти, органах местного самоуправления, в распоряжении которых могут находиться указанные сведения, а также у предполагаемых правообладателей изымаемых земельных участков или иных объектов недвижимого имущества;
- обеспечить опубликование сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети Интернет сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- обеспечить размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков на информационных щитах в населенных пунктах, в границах которых расположены земельные участки, подлежащие изъятию.

Решение об изъятии должно содержать сведения, отраженные на рис. 3.

	<p><b><i>список изымаемых земельных участков, включая земельные участки, которые подлежат образованию, а также расположенные на таких земельных участках объекты недвижимости</i></b></p>
	<p><b><i>реквизиты документов, на основании которых осуществляется изъятие</i></b></p>
	<p><b><i>цели изъятия земельных участков</i></b></p>
	<p><b><i>цели изъятия земельных участков</i></b></p>

Рис. 3. Перечень сведений, содержащихся в решении об изъятии

Гражданское законодательство устанавливает также, что в таком решении должны указываться сооружения, изъятие которых не осуществляется, включая сервитуты, установленные в отношении изымаемых земельных участков, которые сохраняются. Приложением к решению об изъятии является схема расположения земельного участка, если земельные участки, подлежащие изъятию, планируется образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой расположены образуемые земельные участки. В таком случае решение об изъятии должно включать указание на утверждение схемы расположения земельного участка.

Важно заметить, что орган местного самоуправления или орган исполнительной власти по согласованию с лицом, подавшим ходатайство об изъятии земельных участков, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка. Утверждение иного варианта возможно даже после принятия решения об изъятии, в том числе по результатам выявления правообладателей изымаемой недвижимости и переговоров с ними об изъятии земельных участков. При этом решение об изъятии является действительным в течение трех лет со дня его принятия и может быть обжаловано в суде.

С момента принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, в течение десяти дней обязаны:

- разместить решение об изъятии на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

- опубликовать решение об изъятии (кроме приложений) в установленном для официального опубликования порядке;

- направить копию решения об изъятии правообладателям недвижимости, подлежащей изъятию, путем почтового отправления с уведомлением о вручении по адресам, которые указаны в заявлениях об учете прав на недвижимость, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в государственном кадастре недвижимости;

- направить копию решения об изъятии в орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- направить копию решения об изъятии организации, которой было подано ходатайство об изъятии, и на основании которого осуществляется изъятие земельных участков, а также сведения о лицах, сведения о которых были выявлены в процессе подготовки решения.

С момента уведомления правообладатель изымаемой недвижимости вправе направить в орган, принявший решение об изъятии, сведения о почтовом адресе для направления на него проекта соглашения об изъятии.

С целью подготовки соглашений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая такое ходатайство:

- выступают заказчиком кадастровых работ в целях образования земельных участков, подлежащих изъятию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка;

- выступают заказчиком кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельных участков, подлежащих изъятию, в случае, если границы таких земельных участков подлежат уточнению;

- выступают заказчиком кадастровых работ в целях образования находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков;

- обращаются от имени правообладателя изымаемой недвижимости без доверенности с заявлением о кадастровом учете земельных участков, подлежащих изъятию, земельных участков, предоставляемых взамен изымаемых земельных участков, или земельных участков, границы которых подлежат уточнению в связи с изъятием, если необходимо проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков;

- выступают заказчиком работ по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, а также по оценке недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого недвижимого имущества;

- осуществляют переговоры с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия;

- осуществляют совместно с уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, подготовку соглашения об изъятии недвижимости в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии;

- направляют проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания.

При осуществлении вышеперечисленных действий согласие правообладателей изымаемой недвижимости не требуется. Также для целей подготовки и заключения соглашения об изъятии недвижимости постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемых земельных участках и сведения о которых не внесены в государственный кадастр недвижимости, не требуется.

Также необходимо отметить, что если по истечении девяноста дней с момента получения правообладателем проекта соглашения об изъятии, им не осуществлено представление подписанного соглашения об изъятии недвижимости, то уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии недвижимого имущества.

В случае принятия решения об изъятии на основании ходатайства Государственной компании «Российские автомобильные дороги» соглашение об изъятии недвижимости заключается от имени Российской Федерации. При этом подписание такого соглашения со стороны федерального органа исполнительной власти не требуется и возмещение за изымаемые земельные участки осуществляется за счет средств бюджетной системы Российской Федерации.

Таким образом, законодательство Российской Федерации, определяющее условия и порядок принудительного изъятия земельных участков, в комплексе основывается на общепризнанных принципах права, которые используются в других правовых системах.

### **Литература**

1. Тихонова, К.В., Козинченко, Я. А., Колесников, Н. В. Специфика процесса размещения линейных объектов и предложения по его совершенствованию // Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. – Ростов н/Д : Рост. гос. строит. ун-т. – 2016. – № 1.

2. Колесников, Н. В., Елисеева, А. А. Процесс изъятия земельных участков у частных собственников под строительство общественных зданий // Строительство и архитектур – 2015: материалы междунар. научн.-практ. конф. РГСУ. – Ростов н/Д. – 2015.

1. Тихонова, К.В., Колесников, Н. В., Елисеева, А. А. Особенности процесса формирования земельных участков при разработке документации по планировке территории // Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. – Ростов н/Д : Рост. гос. строит. ун-т. – 2015. – № 4.

### **Literature**

1. Tikhonova, K.V., Kozinchenko, Ya. A., Kolesnikov, N. V. Spetsifika of process of placement of linear objects and offer on its enhancement//Economy and ecology of territorial educations: scientific and practical magazine. – Rostov N / Д: Growth. state. builds. un-t. – 2016. – No. 1.

2. Kolesnikov, N. V., Yeliseyeva, A. A. Process of seizure of land at private owners under a construction of public buildings//the Construction and architecture – 2015: materials междунар. научн. - практ. конф. RGSU. – Rostov N / D. – 2015.

3. Tikhonova, K.V., Kolesnikov, N. V., Yeliseyeva, A. A. Features of process of forming of the parcels of land in case of development of documentation on the layout of the territory//Economy and ecology of territorial educations: scientific and practical magazine. – Rostov N / Д: Growth. state. builds. un-t. – 2015. – No. 4.

---

**Ксения Владимировна Тихонова** – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Ksenia Vladimirovna Tikhonova** - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

**Дамир Алексеевич Карцев** – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Damir Alekseevich Kartsev** - is the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kadastryata@yandex.ru](mailto:kadastryata@yandex.ru)

---

---