

ПРОЦЕДУРА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Е.В. Глазкова

Ростовский государственный строительный университет

В статье освещены основные вопросы изъятия земель для нужд государственных и муниципальных органов для строительства линейных сооружений. Проведен частичный анализ изменения законодательства в данной области, а так же описан общий порядок процедуры изъятия и выкупа земельных участков.

Ключевые слова: изъятие, выкуп, собственник, линейные объекты, государственные и муниципальные нужды, законодательство.

The article highlights the main issues land acquisition for the needs of state and municipal authorities for the construction of linear structures. Carried out a partial analysis of changes in the law in this area, as well as the procedure described in the general procedure for withdrawal and land acquisition.

Key words: withdrawal, redemption, owner, linear objects, state and municipal needs, legislation.

Изъятие земель для нужд государственного или муниципального характера осуществляется в случаях, обозначенных в законодательстве как исключительные. В разряд таких случаев входит строительство линейных объектов, имеющих государственное или муниципальное значение, а так же необходимость соблюдения международных соглашений и договоренностей. В пример можно привести возведение международных магистральных трубопроводов или прокладка тепло-, электро-, газо-, водопроводов, автомобильных дорог в случаях, если иное размещение указанных объектов невозможно. Изъятие объектов недвижимости происходит параллельно с предоставлением их соответствующим лицам.

Порядок и условия компенсации утраченных земель устанавливаются в основном Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации (далее ГК РФ и ЗК РФ). В ст. 279 ГК РФ описан механизм изъятия земель. Возместитель определяется исходя из того, для чьих нужд необходим земельный участок: государственных или муниципальных. Выкуп может осуществляться органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Российской Федерации или субъектов Российской Федерации. В компетенции этих же органов находится право принятия решения об изъятии, земельным законодательством определяются порядок подготовки и принятия данного решения. При осуществлении изъятия земель происходит так же прекращение вещных прав на данный объект недвижимости. К ним относятся: право собственности (касается юридических лиц и граждан), пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, если земли находятся в муниципальной или государственной собственности, а так же прекращения договора аренды раньше установленного срока для земель, находящихся в собственности муниципалитета или государства. [1]

Согласно ст. 56.3. ЗК РФ, любое решение об изъятии должно быть аргументировано. Основаниями для проведения данной процедуры могут являться:

- создание особо охраняемой природной территории или расширение уже существующей особо охраняемой природной территории;
- отчуждение земель для осуществления работ, связанных с использованием недрами;
- необходимость предоставления земель в целях выполнения международного договора;
- признание многоквартирного дома, расположенного на изымаемом земельном участке, аварийным, вследствие чего он признается подлежащим реконструкции или сносу. [2]

Министерством транспорта РФ были предложены некоторые нововведения в ряд законодательных актов, помогающие упростить процедуру изъятия и отвода земельных участков под строительство линейных сооружений. [4]

К примеру, Постановление Правительства РФ №145 освещает вопросы, связанные с подготовкой и проведением госэкспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации. В основных положениях данного документа теперь указано, что изъятие земельных участков и одновременное отчуждение связанного с землей недвижимого имущества в целях строительства автомобильных дорог выделяется как отдельный этап строительства. [3]

Собственник земельного участка, согласно законодательству, уведомляется письменно не позднее, чем за один год до планируемого изъятия органом, который принял решение об изъятии данного участка. Собственник может предоставить свою недвижимость к изъятию ранее, чем за год после получения извещения. Размер компенсации, а так же порядок и сроки выкупа устанавливаются по согласию с собственником. В соответствии со ст. 57 ЗК РФ возмещают убытки те органы, в пользу которых происходит изъятие тем лицам, чьи права были ограничены: собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам. [2]

При установлении выкупной цены во внимание принимают такие критерии, как рыночная стоимость земельного участка и расположенной на нем недвижимости, а так же убытки, которые понесло лицо, чьи права были ограничены в связи с нарушением обязательств перед третьими лицами, включая упущенную выгоду. При этом расчет объема компенсации ведется на основании стоимости имущества за день до принятия решения соответствующими органами об изъятии. При достижении соглашения лицо, чей участок подлежит изъятию, заполняет «Соглашение собственника на выкуп...» (Рис. 1).

Кроме того, собственнику взамен изымаемого земельного участка может быть предложен другой участок, подходящий по качеству, размещению и пр. В Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП) должно быть зарегистрировано решение об изъятии земельного участка. Лицо, чей участок подлежит изъятию, необходимо известить о произведенной регистрации с указанием даты внесения соответствующей записи в ЕГРП. С момента регистрации решения затраты любого характера, произведенные собственником на участке, подлежащем изъятию, компенсации не подлежат. В пример таких затрат можно привести возведение новых строений, сооружений, зданий или же реконструкцию уже существующих, а так же иные работы, повышающие стоимость земельного участка.

№ _____

(федеральный орган исполнительной власти,
орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации
или орган местного самоуправления)

(имя): От _____ (фамилия, имя, отчество)

адрес: _____, телефон: _____, факс: _____)

Согласие собственника земельного участка на выкуп
земельного участка до истечения года со дня получения
собственником уведомления о предстоящем изъятии
земельного участка для государственных (муниципальных)
нужд

Я являюсь собственником земельного участка площадью _____ кв. м по адресу: _____, кадастровый номер _____, что подтверждается свидетельством _____ № _____.

Рисунок 1 - Образец «Соглашение собственника земельного участка...»

При отсутствии в ЕГРП сведений о правообладателях изымаемого земельного участка и связанных с ним объектов недвижимости уполномоченный орган местного самоуправления или орган исполнительной власти должен не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии:

— запросить сведения о правообладателях в органах местного самоуправления или государственной власти, которые могут располагать такими сведениями; в архивах; у предполагаемых обладателей права на интересующие их объекты недвижимости

— разместить сведения о планируемом изъятии на информационном щите на территории населенного пункта или в пределах соответствующего муниципального образования;

— опубликовать на официальном сайте органа, производящего изъятие, информацию о предстоящей процедуре;

— обеспечить публикацию сообщения о предстоящем изъятии в целях обнародования данных сведений в порядке, установленном уставом поселения, городского округа.

Изъятие земельных участков может производиться не только у граждан Российской Федерации или юридических лиц, но и у субъектов РФ в пользу других субъектов РФ. Это происходит, если требуется земля для размещения объектов регионального значения, в случае, если они предусмотрены документацией территориального планирования. Так же под запретом находится изъятие земель у государственных бюджетных учреждений, у которых в управлении находятся особо охраняемые природные территории федерального значения.

В соответствии со ст. 282 ГК РФ при затруднении в достижении соглашения о выкупной цене или не согласия собственника с изъятием орган, решение данного вопроса будет осуществляться через суд. Судебный процесс может начать орган, в чью пользу происходит изъятие, предъявив собственнику предполагаемого изымаемого земельного участка иск. Иск о выкупе участка может быть предъявлен сроком в 3 года после уведомления собственника об изъятии. [1]

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 13 июля 2015 г.)

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 8 марта 2015 г.)
 3. Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. №-145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (в ред. от 28 июля 2015 г.)
 4. Приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 21 декабря 2010 г. №-289 «Об утверждении Административного регламента Федерального дорожного агентства предоставления государственной услуги по принятию решений об изъятии, в том числе путем выкупа, для федеральных нужд земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для строительства и реконструкции автомобильных дорог общего пользования федерального значения» (в ред. от 30 марта 2015 г.)
-

Екатерина Владимировна Глазкова – магистрант кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Ekaterina Vladimirovna Glazkova – the undergraduate of department of Economy of environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
Тел.: +7(863) 201-91-01; e-mail: ekaglazkova@yandex.ru.
