

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Когда у государства или муниципалитетов возникает необходимость решения проблем, связанных со строительством крупных инфраструктурных объектов, земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц и попадающие в зону размещения таких объектов, могут изыматься у них из пользования, если иного способа решения задачи нет.

Так происходило, например, в Сочи при строительстве олимпийских объектов. Так происходит при строительстве крупных автотранспортных магистралей и железнодорожных веток.

Немалое число собственников столкнулись с этой проблемой, когда вблизи их участков или непосредственно на них велось или ведётся строительство газо- и нефтепроводов, водопроводов или линий электропередач, обеспечивающих населённые пункты или их отдельные районы необходимыми людям электричеством, газом, водой, современными автобусами, связывающими не только поселения и целые области, но и страну.

Такие земельные наделы попадают в поле зрения государственных органов, государственно-правового управления, ведущих российских архитекторов, земельных специалистов, экономистов, строителей задолго до начала процедуры изъятия.

Ещё на этапе проектирования будущего объекта исследуется территория, где он будет размещаться, выявляются ситуации, где будут затронуты права собственности частных землепользователей, чтобы оценить предстоящие финансовые вложения в строительство и время, требуемое не только для его осуществления, но и решения вопросов компенсаций собственникам за дальнейшее изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Федеральный закон №499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определил новый порядок изъятия и принудительного отчуждения земельных участков для государственных и муниципальных нужд, и новую редакцию статьи 279 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ, ГК РФ), согласно которой изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется путём прекращения права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения на него.

Изъятие земель – процесс всегда болезненный. И главная причина этого известна всем – и властям, и собственникам участков, которые оказались в связи с этим в патовой ситуации. Это несправедливая цена, предлагаемая им властями при выкупе земельного актива.

Вот основные положения вышеназванного закона.

Во-первых, собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков объединены в одно общее определение - правообладатели земельных участков.

Во-вторых, определены основания, содержание и процедура принятия решений и заключения соглашений об изъятии.

В-третьих, уточнено, что за изымаемый земельный участок его правообладателю предоставляется возмещение.

В-четвертых, возмещение за изымаемые земельные участки полагается не только собственникам, но и правообладателям, владеющим такими землями на правах аренды, безвозмездного пользования, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения (ст. 279 ГК РФ, ст. 56.8 ЗК РФ).

Размер возмещения включает в себя, во-первых, рыночную стоимость земельного участка или рыночную стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению в связи с изъятием, во-вторых, убытки, причинённые изъятием земельного участка, или убытки в связи с невозможностью исполнения правообладателем обязательств перед третьими лицами (например, по договору аренды), в-третьих – упущенную выгоду.

Если на изымаемых участках расположен многоквартирный комплекс или иное здание, то правообладателям жилья предоставляется аналогичное помещение на основании договора социального найма.

Действующее законодательство устанавливает единые, общенациональные, правила разрешения таких случаев и выплаты компенсаций.

Изъятие земельных участков может производиться либо на основе заключения соглашения об изъятии недвижимости между органом власти и правообладателем участка, либо принудительно.

В первом случае, собственнику (правообладателю) будет предложено заключить соглашение о выкупе участка, при этом в цену выкупа должны включаться:

- рыночная стоимость земли;
- стоимость находящейся на ней недвижимости – дома, надворных построек, гаража и других;
- связанные с таким поворотом событий убытки и упущенная выгода, затраты собственников на переезд и обустройство на новом месте.

Непростым предметом переговоров остаётся цена, и процесс её обсуждения может занять не более 3-х месяцев.

Выкупать землю власти намереваются по рыночной цене, произведя по ней свою оценку. Но собственник, если не согласится с ней, может, по закону, заказать свою экспертизу и назвать свою цену.

Проект соглашения о цене и условиях изъятия и решение об изъятии органы государственной власти обязаны отправить

землевладельцу заказным письмом либо вручить на руки под расписку, и на его изучение отводится 90 дней.

О принятии решения об изъятии земельных участков и недвижимости на них правообладатели (землепользователи, землевладельцы, арендаторы и собственники земельных участков) уведомляются в письменной форме в течение 7 дней со дня принятия таких решений.

Само же изъятие участков и объектов недвижимости до истечения 3-х месяцев со дня получения такого уведомления допускается только с согласия правообладателей земельных участков и объектов имущества.

До момента принятия решения власти ведут выявление собственников и выполняют кадастровые работы для оценки планируемых к изъятию площадей и стоимости недвижимости, ведут первичные переговоры с собственниками.

Право изъятия земли закреплено не только за органами власти, но и за юридическими лицами – в случае одобрения соответствующего ходатайства, подать которое смогут компании из списка, составленного Правительством Российской Федерации. К примеру, компания "Газпром", прокладывающая газовые магистрали и действующая в рамках государственных программ газификации.

Право владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, подлежащим изъятию для государственных или муниципальных нужд, с отнесением на них возможных рисков, у собственника сохраняется до момента получения уведомления о принятии решения об изъятии.

Если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда.

В этом случае сумма выкупа земельной собственности и находящихся на ней построек будет определяться судом при условии предварительного и равноценного возмещения. Это означает то, что за участок власти заплатят по рыночной цене.

Иск в суд о принудительном изъятии орган власти может подать только через 90 дней после того, как собственник участка или его арендатор получит проект соглашения об изъятии земельного участка.

На это важное обстоятельство нужно обратить особое внимание тем собственникам, у кого строения на участке не зарегистрированы официально, так как за самовольную постройку никакого возмещения не полагается.

Законом конкретизированы и объекты, не подлежащие учёту при установлении размера возмещения. Так, правообладатель участка не сможет

получить возмещение за строение на земельном участке, если оно не соответствует разрешённому использованию участка, или за убытки, возникшие в связи с невозможностью исполнения договора аренды участка, если такой договор был заключён после получения уведомления об изъятии земли (п. 8 ст. 56.8 ЗК РФ).

В соответствии со статьей 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов:

-государственного значения (федерального и регионального значения) или местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов;

-с объектами федеральных энергетических систем и объектами энергетических систем регионального значения;

с объектами использования атомной энергии;

с объектами обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникаций, возведенными в интересах защиты и охраны государственной границы Российской Федерации;

- с объектами федерального транспорта, объектами связи федерального значения, а также объектами транспорта, объектами связи регионального значения, объектами инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

-с объектами, обеспечивающими космическую деятельность;

-с линейными объектами федерального и регионального значения, обеспечивающими деятельность субъектов естественных монополий;

-с объектами систем электро-, газоснабжения, объектами систем теплоснабжения, объектами централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

-с автомобильными дорогами федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Кроме того, земельные участки могут быть изъяты у собственников в случаях, когда участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства, не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого

участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Также земельный участок может быть изъят, если собственник осуществляет его использование с нарушением требований законодательства Российской Федерации. В частности, если участок используется не по целевому назначению или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде. В таких случаях изъятые земельные участки подлежат продаже с публичных торгов.

**Анна Пентюхова,
главный специалист-эксперт
отдела регистрации прав
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**