ПРАВОВОЕ ПРОСВЕЩЕНИЕ.

ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В некоторых случаях принадлежащий лицу земельный участок может быть изъят для государственных или муниципальных нужд.

С 01 апреля 2015 года вступили в силу изменения в ряд федеральных законов, внесенных Федеральным законом от 31.12.2014 №499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которыми собственно и определены случаи и исчерпывающий порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

10 декабря 2015 года Президиумом Верховного Суда Российской Федерации утвержден Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных и муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта.

ОРГАНЫ, ПОЛНОМОЧНЫЕ НА ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть принято федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов федерации, органами местного самоуправления (п.3 ст.279 ГК РФ).

Указанные выше органы принимают решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд как по собственной инициативе, так и по ходатайству субъектов естественных монополий, недропользователей и иных организаций (п.4 ст.56.3 Земельного кодекса РФ), а также орган государственной власти, государственное унитарное предприятие, государственное учреждение (ст.56.4 ЗК РФ).

Перечень таких организаций утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2015г. №442 "Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд".

ВОЗВРАТ ХОДАТАЙСТВА БЕЗ РАССМОТРЕНИЯ:

Возврат ходатайства об изъятии земельных участков без рассмотрения осуществляется органом, полномочным на принятие решения об изъятии земельных участков в течение пяти рабочих дней в случае:

- Если принятие решения по ходатайству не относится к компетенции органа, получившего такое ходатайство;

- Если заявитель не вправе обращаться с подобным ходатайством;
- Если не представлена схема расположения земельного участка и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- Если ходатайство не соответствует установленным требованиям по форме и содержанию

ОТКАЗ В УДОВЛЕТВОРЕНИИ ХОДАТАЙСТВА

 ГДЕ ЭТОСКАЗАНО? **П.11 ст.56.4 Земельного кодекса РФ**	➢ Если не соблюдены условия изъятия, предусмотренные ст.56.3 Земельного кодекса РФ
	➢ Если в ходатайстве указаны основания изъятия, не предусмотренные федеральными законами
	➢ Если схема расположения земельного участка не отвечает требованиям, указанным в п.п.1,3-5 п.16 ст.11.10 Земельного кодекса РФ
	➢ В иных случаях, установленных законом субъекта РФ, если подано ходатайство об изъятии земельных участков для региональных или муниципальных нужд.

ОСНОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Изъятие земельных участков осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

 ГДЕ ЭТОСКАЗАНО? Ст.49 ЗК РФ Ст.56.3 ЗК РФ ч.2 ст.26 ФЗ №499-ФЗ	В целях строительства, реконструкции объектов федерального, регионального значения или объектов местного значения, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории или при отсутствии других возможных вариантов строительства и реконструкции этих объектов.
	Выполнение международных договоров Российской Федерации
	+ИСКЛЮЧЕНИЕ из выше указанного: Случаи, когда до 01.04.2015 принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта в целях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
	Иные основания, предусмотренные федеральными законами

ОБЪЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА КОТОРЫХ МОЖЕТ БЫТЬ ИЗЪЯТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

- объекты использования атомной энергии;

- объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

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

- объекты, обеспечивающие космическую деятельность,

- линейные объекты регионального и федерального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

- объекты систем электро- и газо-, теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ИНЫЕ ОСНОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ

- «Об особо охраняемых природных территориях» №33-ФЗ от 14.03.1995
- «О недрах» №2395-1 от 21.02.1992
- «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу ФИФА 2018 года, Кубка конфедераций ФИФА 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №108-ФЗ от 07.06.2013
- И др.

ВЫЯВЛЕНИЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ИЗЫМАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Процесс изъятия земельного участка начинается с выявления лиц, которым он принадлежит.

Для этих целей орган, принимающий решение об изъятии, направляет запрос в Росреестр, а если такой запрос не дал результатов – в архивы, органы государственной власти, органы местного самоуправления, в распоряжении которых могут находиться указанные сведения, а также предполагаемым правообладателям изымаемых земельных участков. Кроме этого поиски собственников земельных участков, которые подлежат изъятию, ведутся путем размещения сообщений на своем официальном сайте и на городских информационных счетах не менее, чем за 60 дней до принятия решения об изъятии (ст.56.5 ЗК РФ).

Если правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, уполномоченный орган должен обратиться в суд с заявлением о признании права собственности Российской Федерации, субъекта федерации или муниципального образования на объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемых земельных участках (п.10 ст.56.5 Земельного кодекса РФ).

Ответ на такие запросы ведомство должно дать в течение пяти рабочих дней с момента поступления запроса – причем как в бумажном виде (письменный документ), так и в электронном виде, о чем указывается заявителем в запросе (п.2, п.3 ст.7 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Если регистрация прав по каким-либо причинам затруднительна, физическим и юридическим лицам рекомендуется регулярно изучать официальный сайт Администрации города Симферополя Республики Крым, на котором размещаются документы территориального планирования и проекты планировки территории, а также сайт Совета министров Республики Крым.

При своевременном получении информации о предстоящем изъятии правообладатель сможет в срок подать заявление об учете прав на земельные участки (подп.4 п.5 ст.56.5 Земельного кодекса РФ), а также оспорить в дальнейшем, если это понадобится, действия властей.

УСЛОВИЯ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Действующее законодательство определяет по сути два условия для изъятия земельных участков: для строительства и реконструкции и для иных целей.

1. **Изъятие для строительства и реконструкции** допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

Решение об изъятии земельных участков может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

2. **«ИНЫЕ ЦЕЛИ»**

Принятие решения об изъятии не для целей строительства и реконструкции должно быть обосновано:

- Решением о создании или расширении особо охраняемой природной территорией;
- Международным договором Российской Федерации;
- Лицензией на пользование недрами;
- Решением о признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Сроки принятия решений об изъятии земельных участков на иные цели законодателем не ограничены.

РЕШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

После установления всех лиц, имеющих права на изымаемый земельный участок, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления принимает решение об изъятии.

СОДЕРЖАНИЕ РЕШЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ:

- ✓ Изымаемые земельные участки (в том числе подлежащие образованию);
- ✓ Недвижимость, расположенная на изымаемых земельных участках;
- ✓ Цель изъятия
- ✓ Реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие земельных участков;
- ✓ Если решение принимается на основании ходатайства, указывается организация, его подавшая;
- ✓ Сооружения, изъятие которых не осуществляется;

- ✓ Сервитуты, которые сохраняются в отношении изымаемых земельных участков;
- ✓ Решение об утверждении прилагаемой к решению схемы расположения земельного участка, если его предстоит образовать.

РЕШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ ДОЛЖНО БЫТЬ ОПУБЛИКОВАНО

В течение 10 дней после принятия решения об изъятии уполномоченный орган доводит до сведения о его принятии заинтересованных лиц следующим образом:

- ✓ ПУБЛИКАЦИЯ - Размещает на своем официальном сайте и в печатных СМИ
- ✓ НАПРАВЛЕНИЕ КОПИИ РЕШЕНИЯ - в Росреестр; правообладателям изымаемой недвижимости; в организацию, подавшую ходатайство об изъятии.

Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения его копии, со дня возврата отправителю заказного письма или со дня направления письма на электронную почту (а если нет сведений о месте его проживания или адресе электронной почты – то со дня опубликования решения об изъятии.

Действующая в настоящее время редакция пункта 11 статьи 56.6 ЗК РФ прямо устанавливает, что правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17.07.1999 №176-ФЗ «О почтовой связи» заказного письма, которым направлялась ему копия решения об изъятии.

РЕШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ ДЕЙСТВУЕТ В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ ЛЕТ СО ДНЯ ЕГО ПРИНЯТИЯ И МОЖЕТ БЫТЬ ОБЖАЛОВАНО В СУД (п.13-14 ст.56.6 Земельного кодекса РФ).

ПОДГОТОВКА СОГЛАШЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Действия уполномоченного органа или организации, подавшей ходатайство:

1) Образование изымаемых земельных участков;
2) Уточнение границ изымаемых земельных участков;
3) Образование участков, предоставляемых взамен изымаемых земельных участков;
4) Кадастровый учет земельных участков в связи с изъятием, образованием, уточнением границ;
5) Оценка
    - Изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
    - Прекращение прав и определение размера убытков, причиненного таким изъятием;
    - Недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого недвижимого имущества.
6) Переговоры с правообладателями относительно условий изъятия;
7) Подготовка соглашения об изъятии;
8) Направление проекта соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания

ВАЖНО

Действия, указанные в пунктах 1-5 осуществляются без согласия правообладателей

Постановка на кадастровый учет объектов недвижимости, расположенных на изымаемом земельном участке не требуется.

СТОРОНЫ СОГЛАШЕНИЯ

- орган исполнительной власти или орган местного самоуправления

- правообладатель изымаемой недвижимости

- организация, подавшая ходатайство.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Если лицу принадлежат земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, соглашение об изъятии недвижимости заключается в отношении всех принадлежащих данному лицу и подлежащих изъятию объектов недвижимого имущества (п.2 ст.56.9 Земельного кодекса РФ).

При наличии согласия у лиц, у которых изымаются земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков или иных объектов недвижимости взамен изымаемых. К таким отношениям применяются правила гражданского законодательства о мене.

Проект соглашения об изъятии недвижимости направляется для подписания лицу, у которого изымаются земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости (п.2 ст.56.10 Земельного кодекса РФ)

Собственник изымаемой недвижимости подписывает соглашение об изъятии недвижимости и направляет его в уполномоченный орган, принявший решение об изъятии, либо в организацию, которая ходатайствовала об изъятии (п.8 ст.56.10 Земельного кодекса РФ)

Если собственник земельного участка не согласен с условиями соглашения, он может отказаться от его подписания или представить альтернативные предложения.

К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы. Если уполномоченный орган согласится с этими доводами, размер возмещения может быть увеличен – правда, если изъятие проводится по ходатайству организации, орган должен будет согласовать это изменение с ней (п.11 ст.56.10 Земельного кодекса РФ).

СРОК ДЛЯ ПОДПИСАНИЯ СОГЛАШЕНИЯ – 90 ДНЕЙ СО ДНЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПРОЕКТА СОГЛАШЕНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕМ.

В случае, если правообладательизымаемой недвижимости не подписывает проект соглашения об изъятии более 90 дней со дня его получения, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (п.10 ст.5610 Земельного кодекса РФ).

Рассмотрев представленные сторонами доводы, суд примет решение о проведении принудительного изъятия участка или об отказе в этом.

ЦЕНА ИЗЪЯТОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На материальное возмещение при изъятии земельных участков могут претендовать не только их собственники, но и правообладатели, владеющим такими землями на правах аренды, безвозмездного пользования, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения (п. 3 ст. 56.8 Земельного кодекса РФ).

Выкупная цена изымаемого земельного участка определяется по результатам проведенной оценки (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). При этом возмещению подлежит не только стоимость участка, но и убытки, а также упущенная выгода. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков осуществляется изъятие расположенных на них объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов.

При определении размера возмещения не подлежат учету объекты недвижимого имущества и их неотделимые улучшения, расположенные на изымаемом земельном участке и произведенные вопреки разрешенному использованию или условиям договора. Кроме того, стоимость объектов, строительство которых начато после уведомления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, также не будет возмещена (п. 2, п. 8 ст. 56.8 Земельного кодекса РФ).

Размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Если правообладатель не заключит соглашение об изъятии, иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд не может быть подан ранее чем до истечения 90 дней со дня получения правообладателем такого земельного участка соглашения об изъятии (п.2 ст.282 ГК РФ, п.10 ст.56.10 ЗК РФ).

Статья 282 ГК РФ устанавливает, что исковое заявление о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для указанных нужд, который, согласно пункту 13 статьи 56.6 ЗК РФ, составляет три года с момента его принятия. Истечение указанного срока является основанием для отказа в удовлетворении иска.

Правовое регулирование, введенное Федеральным законом №499-ФЗ, подлежит применению с учетом положений статьи 26 названного закона.

Частью 1 статьи 26 Федерального закона №499-ФЗ установлено, что, если решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принято до дня вступления его в силу, подготовка и заключение соглашения об изъятии такого земельного участка осуществляются в порядке, установленном ГК РФ и ЗК РФ в редакции Федерального закона №499-ФЗ.

ОСНОВНЫЕ ПРАВОВЫЕ ПОЗИЦИИ СУДОВ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С ИЗЪЯТИЕМ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По требованию уполномоченного органа исполнительной власти, органа местного самоуправления суд принимает решение о выкупе земельного участка, определяя при этом размер выкупной цены и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Принятие же судом решения о понуждении к заключению такого соглашения законом не предусмотрено.

2. Несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в частности неуведомление правообладателя о принятом решении об изъятии земельного участка, является основанием для отказа в удовлетворении требования уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о выкупе земельного участка.
3. Уклонение или отказ правообладателя земельного участка от получения направленного по его месту жительства письменного уведомления о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд не являются основанием для отказа в принудительном отчуждении земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
4. Отсутствие решения об изъятии земельного участка (его части) или несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд само по себе не лишает правообладателя такого участка права на возмещение убытков, причиненных фактическим лишением имущества.
5. В случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд у лица, которое владеет земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, на законном основании (право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, право, основанное на договорах аренды или безвозмездного пользования) такому лицу также предоставляется соответствующее возмещение (статья 281 ГК РФ).
6. Выкупная цена изымаемого для государственных или муниципальных нужд земельного участка определяется по правилам, установленным пунктом 2 статьи 281 ГК РФ, и включает в себя рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с невозможностью исполнения своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

   в соответствии с пунктами 1,2 статьи 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. При этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также недополученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

   Как показывает анализ судебной практики, суды в целом применяют положения пункта 2 статьи 281 ГК РФ и при определении выкупной цены руководствуются необходимостью определения как размера рыночной стоимости изымаемого имущества, так и причиненных таким изъятием убытков, включая упущенную выгоду.

   Определяя размер причиненной изъятием земельного участка упущенной выгоды, суды принимают во внимание, что, по смыслу статьи 15 ГК РФ, упущенной выгодой является недополученный доход, на который увеличилась бы имущественная масса лица, у которого изымается земельный участок, если бы изъятия не было. Поскольку упущенная выгода представляет собой недополученный доход, ее расчет, представляемый истцами,

как правило, является приблизительным и носит вероятностный характер. Однако судами при разрешении споров, связанных с возмещением упущенной выгоды учитывается, что это обстоятельство само по себе не может служить основанием для отказа в иске. Данные выводы судов соответствуют правовой позиции, сформулированной в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

7. При рассмотрении споров о выкупе земельного участка выкупная цена определяется исходя из рыночной стоимости земельного участка на момент рассмотрения спора (ст.282 ГК РФ, п.3 ст.55, п.1 ст.62 ЗК РФ, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации №89-КГ15-4).
8. Определение выкупной цены земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, производится исходя из вида разрешенного использования, установленного в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия для таких нужд.
9. В соответствии с пунктом 5 статьи 56.8 ЗК РФ установлено, что в целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.
10. В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений об изымаемом земельном участке, для целей изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в том числе для проведения оценки рыночной стоимости изымаемого земельного участка, видом его разрешенного использования признается вид разрешенного использования, соответствующий цели предоставления такого земельного участка, указанной в документе, подтверждающем право на такой земельный участок, либо в случае отсутствия данного документа вид разрешенного использования, соответствующий назначению расположенных на нем объектов недвижимого имущества (пункт 10 статьи 26 Федерального закона №499-ФЗ).