



Что необходимо знать собственнику об изъятии земель

1 апреля 2015 года начал действовать федеральный закон, который содержит изменения в порядке изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Принятые поправки связаны в первую очередь с необходимостью упростить и ускорить процедуру изъятия земельных участков и расположенной на них недвижимости. Новая процедура делает предсказуемыми сроки изъятия, что важно для планирования нового строительства.



Сергей Казинец,
«АВЕЛАН»

Раньше собственник должен был быть уведомлен о предстоящем изъятии участка не менее чем за год. Теперь же ему будет предоставлено только 90 дней на рассмотрение проекта соглашения об изъятии его недвижимости.

Новые правила (Федеральный закон от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ) аккумулируют опыт изъятия недвижимости, полученный при строительстве инфраструктуры для Олимпийских игр, АТЭС и застройке Новой Москвы.

С 1 апреля 2015 года для реализации таких крупных проектов, как высокоскоростная магистраль Москва-Казань и развитие транспортной инфраструктуры к Чемпионату мира по футболу 2018 года, не потребуется принимать отдельные законы, упрощающие изъятие недвижимости.

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ДАННЫХ НОВОВВЕДЕНИЙ

Преимущества

1. Изъятие недвижимости в большинстве случаев допускается, если строительство или реконструк-

ция объектов для госнужд предусмотрена документами территориального планирования и проектами планировки территории в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего строительство. Поэтому, отслеживая внесенные изменения в проекты планировки территорий, собственники смогут получить представление о предстоящих изъятиях.

2. Решения об изъятии вправе принимать только государственные и муниципальные органы, но с ходатайством об изъятии также вправе обращаться к ним организации, перечень которых будет установлен Правительством РФ (естественные монополии, недропользователи и др.).

Если изъятие осуществляется по ходатайству такой организации, то она понесет все расходы по кадастровым работам и выплате возмещения за изымаемую недвижимость, что позволит сэкономить бюджетные средства.

3. Установлен порядок определения размера возмещения не только для собственников, но также для лиц, владеющих земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного (наследуемого) владения, использующих участок по договору аренды или безвозмездного пользования.

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость недвижимости и убытки, причиненные изъятием, в том числе упущенная выгода.

Недостатки и возможные проблемы

1. С одной стороны, теперь в законодательстве будет предусмотрена точная и прозрачная процедура изъятия. С другой – новые

правила направлены на обеспечение интересов государства и только во вторую очередь – на защиту частной собственности.

С упрощением процедуры и уменьшением сроков на согласование изъятия положение собственников может ухудшиться.

2. Законодательство допускает случаи изъятия, которые не будут установлены в проекте планировки территории.

3. На подавшую ходатайство об изъятии недвижимости организацию возложены функции по информированию собственников об изъятии и передаче им проектов соглашения об изъятии. При этом в законодательстве отсутствует процедура контроля со стороны государства за деятельностью организаций, ходатайствующих об изъятии.

Проект соглашения может вручаться собственнику под расписку организацией, подавшей ходатайство об изъятии. Отказ в получении соглашения будет достаточно оформить простой отметкой на соглашении. Очевидно, что подобная процедура создает возможности для нарушения прав собственников.

4. Фактически государство дистанцировалось от участия в переговорах об определении условий изъятия недвижимости на основании соглашения. Вся работа с собственниками будет проводиться организацией, ходатайствующей об изъятии.

5. Размер представляемого возмещения определяется на основании отчета об оценке, составленного не менее чем за 60 дней до предоставления собственнику недвижимости проекта соглашения об изъятии.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ ДАННЫХ НОРМ

1. Утверждение документов территориального планирования и проекта планировки территории, которыми предусматривается строительство или реконструкция объектов для государственных нужд.

2. Не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии будет приниматься ряд мер по выявлению правообладателей изымаемого имущества (направление запросов в архивы и госорганы, публикация в СМИ и размещение на официальных сайтах сообщения о планируемом изъятии, размещение такого сообщения на информационном щите в границах соответствующего муниципального образования).

В то же время последствия, например, ненаправление запроса о собственниках изымаемого участка в архив, законом не установлены. Есть вероятность, что подобные нарушения не будут рассматриваться как безусловное основание для признания недействительным решения об изъятии.

3. Уполномоченным органом принимается решение об изъятии, копия документа в течение 10 дней должна быть размещена на официальном сайте этого органа, опубликована в официальном порядке, направлена выявленному правообладателю изымаемой недвижимости, в Росреестр и организации, подавшей ходатайство об изъятии.

Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия и может быть обжаловано в судебном порядке.

4. Проведение работ по подготовке к заключению соглашения об изъятии (осуществляется организацией, подавшей ходатайство об изъятии):

- кадастровые работы в целях образования и уточнения границ изымаемых участков и их кадастровый учет;
- оценка стоимости возмещения, предоставляемого за изымаемую недвижимость;

• переговоры с правообладателем изымаемой недвижимости;

• подготовка проекта соглашения об изъятии и направление его копии для подписания правообладателю.

5. Правообладателям недвижимости предоставляется 90 дней на рассмотрение и подписание соглашения об изъятии. Если соглашение не будет подписано, то недвижимость может быть изъята принудительно в судебном порядке.

Иск об изъятии может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии.

КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ ЗАНИЖЕНИЯ ЦЕНЫ НА УЧАСТКИ

1. В первую очередь, желательно, чтобы права на недвижимое имущество были зарегистрированы в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Отсутствие сведений о правообладателях имущества в реестре не является препятствием для принятия решения об изъятии.

Если права не зарегистрированы, то заявление об учете прав на недвижимость при изъятии может быть подано в течение 60 дней со дня опубликования сообщения о планируемом изъятии в официальных источниках и на сайтах. В этой ситуации велика вероятность судебных разбирательств о правах на изымаемую недвижимость, которые могут закончиться уже после принятия решения об изъятии.

2. Также желательно изучать официальный сайт своего муниципалитета, где размещаются документы территориального планирования и проекты планировки территории, что позволит своевременно получить информацию о предстоящих изъятиях.

3. Составленный по заданию госоргана (организации, подавшей ходатайство об изъятии) отчет об оценке действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимости либо до принятия решения суда о принудительном изъятии.

Поэтому в случае несогласия с проведенной оценкой ее целесообразно оспорить в судебном порядке. Подача такого заявления не приостанавливает течения 90-дневного срока рассмотрения собственником проекта соглашения об изъятии недвижимости, но результаты судебного разбирательства по стоимости возмещения будут учтены в дальнейшем (например, при рассмотрении иска о принудительном изъятии недвижимости). c | R | e