****

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД
*консультации специалистов Управления Росреестра по Оренбургской области*

**Чем вызвана необходимость изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд?**У государства или муниципалитетов может возникнуть необходимость строительства крупных инфраструктурных объектов на земельных участках, находящихся в собственности граждан и компаний.
Такие участки могут изыматься у собственников, если иного способа решения задачи нет. Эта процедура называется изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
Пример - Сочи во время строительства олимпийских объектов. В качестве другого примера может служить необходимость строительства крупных автотранспортных магистралей и железнодорожных веток.
Изъятие земельных участков для государственных нужд – процесс длительный и занимает по времени не менее полугода.

**Условия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд**Земельные участки для государственных или муниципальных нужд изымаются при обязательном наличии одного из условий:
 для строительства или реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения, предусмотренных документами территориального планирования и проектами планировки территории, но не позднее 3 лет от даты утверждения таких документов;
 для создания или расширения особо охраняемой природной территории;
 для выполнения международного договора;
 для выполнения работ, связанных с пользованием недрами;
 после признания аварийного состояния многоквартирного дома.
Единственной категорией земель, которая не может быть изъята, являются земли особо охраняемой природной территории, предоставленные федеральным госбюджетным учреждениям, осуществляющим управление такими природными территориями, «за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами».

**Кто принимает решение об изъятии земельного участка** **для государственных и муниципальных нужд ?**Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть принято федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов федерации или органами местного самоуправления, причем решение об изъятии органы власти принимают не только по своей инициативе, но и по ходатайству субъектов естественных монополий, недропользователей и иных организаций ([п. 4 ст. 56.3 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5634)).
Ходатайство может быть подано отношении одного или несколько участков. В ходатайстве об изъятии должна быть указана цель изъятия.
Ходатайствующая организация должна оплатить все расходы по кадастровым работам и выплате возмещения за изымаемую недвижимость, что позволит сэкономить бюджетные средства ([п. 1 ст. 56.7 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5671)).

**С чего начинается изъятие земельного участка** **для государственных и муниципальных нужд?**Изъятие 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.
Помимо этого, поиски собственников изымаемых участков ведутся посредствам размещения сообщений на своем официальном сайте и на городских информационных щитах не менее, чем за 60 дней до принятия решения об изъятии ([ст. 56.5 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5650)).
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](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_56510)).

**Как уведомляется правообладатель о решении об изъятии земельного участка** **для государственных и муниципальных нужд ?**В течение 10 дней после принятия решения об изъятии земельного участка уполномоченный орган доводит его до сведения заинтересованных лиц: размещает на своем официальном сайте и в печатных СМИ, направляет копию в Росреестр, правообладателям изымаемой недвижимости и в организацию, подавшую ходатайство об изъятии (п. 10 ст. 56.6 Земельного кодекса РФ).
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 "электронки" - со дня опубликования 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](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_56613)).

**Соглашение об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд**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 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.

**Принудительное изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд**О принудительном изъятии речь пойдет в том случае, если властям не удалось договориться мирным путём с собственником (правообладателем) о выкупе его земли. Тогда производится принудительное изъятие, но 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.

**Цена земельного участка, изъятого для государственных и муниципальных нужд**Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.
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](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5683)).
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](http://base.garant.ru/12112509/)"). Размер возмещения определяется не позднее, чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.
В размер возмещения включаются:
• рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению в связи с изъятием;
• убытки, причинённые изъятием земельного участка, или убытки в связи с невозможностью исполнения правообладателем обязательств перед третьими лицами (например, по договору аренды);
• упущенная выгода.
Если на изымаемых участках расположен многоквартирный комплекс или иное здание, то правообладателям жилья предоставляется аналогичное помещение на основании договора социального найма.
Возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы РФ или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, за счет средств указанной организации.
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).

**Государственная регистрация и кадастровый учет земельных участков, изъятых для государственных и муниципальных нужд**Снятие с государственного кадастрового учета и прекращение государственной регистрации прав на исходные земельные участки, права на которые прекращаются в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд, осуществляются только одновременно с осуществлением государственной регистрации прав на земельные участки, образованные на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. Эта норма действует и в отношении земельных участков, права на которые у граждан или юридических лиц возникают на основании соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд или решения суда о таком изъятии.
Законодателем предусмотрены сроки для исключения по решению государственного регистратора прав из Единого государственного реестра недвижимости дополнительных сведений о решении об изъятии – по истечении трех лет со дня принятия решения об изъятии.

Светлана Сергеевна Вязикова*,
начальник отдела государственной регистрации
объектов недвижимости нежилого назначения,
государственный регистратор*