

Как защитить участок от изъятия для госнужд?



Изъятие земельных участков и недвижимости для государственных нужд день ото дня становится все более актуальной темой не только для СМИ, но в первую очередь для владельцев объектов, расположенных в районе очередной государственной или муниципальной «большой стройки». Каков порядок процедуры изъятия? В каких случаях у собственника есть шансы защитить свое имущество? Консультирует Игорь ЧУМАЧЕНКО, партнер, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство» компании VEGAS LEX.

Порядок изъятия земельных участков установлен Земельным и Гражданским кодексами РФ. К основным моментам, которые необходимо учитывать для защиты своих прав, следует отнести:

- Принцип исключительности, установленный Земельным кодексом (ЗК): изъятие может быть осуществлено только в исключительных случаях для размещения строго ограниченного перечня объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. К ним относятся, в частности, объекты энергетики, атомной энергии, обороны, транспорта и т. п.

Нельзя изъять земельный участок под объект, который не относится к данному перечню или может быть размещен без изъятия участка. Приведу пример из судебной практики: в одном из регионов суд

отказал в изъятии под строительство выхода из метро, так как по первоначальному проекту выход предусматривался в другом месте, не требующем изъятия участка. Нельзя изъять земельный участок под иные объекты (в том числе имеющие отношение к потребностям органов власти), например, для строительства муниципального детского сада или торгового центра. Вместе с тем федеральными законами и законами субъектов РФ перечень оснований для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд может быть расширен. Например, федеральными законами о порядке подготовки и организации Олимпийских игр — 2014 в Сочи и саммита АТЭС-2012 установлены дополнительные основания для изъятия земельных участков — под объекты Олимпиады и Саммита, а также упрощенный порядок такого изъятия, в том числе сокращенные сроки. Сейчас Москва готовится инициировать принятие подобного закона с упрощенным порядком и сокращенным сроком уведомления (полгода вместо года) в отношении земель, изымаемых для нужд столицы, прежде всего для целей строительства на территории Новой Москвы.

- Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Если государство (или муниципалитет) не договорилось с собственником о выкупной стоимости земельного участка, изъятие возможно только в судебном порядке при условии предварительного и равноценного возмещения. Конечно, речь должна идти о рыночной стоимости, определяемой на основании оценки, которую проводят специализированные оценочные организации (оценщики) в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Собственник наряду с органом власти вправе представить суду заключение привлеченного им оценщика о рыночной стоимости участка. Обоснованность оценки определяет суд.

- В выкупную стоимость земельного участка должны быть включены как рыночная стоимость надела и находящегося на нем недвижимого имущества, так и все убытки, причиненные

Перечень оснований для изъятия

Перечень объектов государственного или муниципального значения, необходимость размещения которых может рассматриваться в качестве основания для изъятия земельных участков согласно Федеральному закону от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» включает объекты:

- федеральных энергетических систем и энергетических систем регионального значения;
- использования атомной энергии;
- обороны и безопасности;
- федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- обеспечивающие космическую деятельность;
- обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
- линейные – федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов.

собственнику при изъятии участка, в том числе убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, а также упущенную выгоду (убытки от потери урожая, неполучения доходов от сдачи участка в аренду и т. п.). По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный надел с зачетом его стоимости в выкупную цену (по рыночной стоимости).

- Процедура изъятия установлена Гражданским кодексом (ГК). Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год письменно уведомлен органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного надела до истечения года со дня получения собственником уведомления допускается только с согласия собственника. Решение органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии участка для государственных

или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав (Росреестр), и отражается в Едином государственном реестре прав (ЕГРП). Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты. Нарушение этих сроков дает право на обжалование незаконных решений и действий по изъятию.

- Собственник вправе пользоваться участком и после решения об изъятии, но он несет риски: затраты, связанные с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений после принятия решения об изъятии относятся на счет собственника.

Если на участке есть недвижимость, она изымается вместе с ним и ее рыночная стоимость включается в выкупную цену. Существенных различий в процедуре нет — то же уведомление не менее чем за год, регистрация решения об изъятии в ЕГРП и изъятие

по суду, когда не достигнуто соглашение о выкупной цене и условиях выкупа. Если недвижимость частного лица находится на государственной (муниципальной) земле, изымается только недвижимость (в порядке, установленном для изъятия земли).

Правомерно ли решение об изъятии?

Ответить на этот вопрос помогает проверка трех основных моментов:

1. Принято ли решение об изъятии компетентным органом и соблюдены ли процедура и сроки уведомления.
2. Допустимо ли изъятие участка для тех нужд, для которых он изымается.
3. Можно ли построить объект для госнужд без изъятия участка.

Повторим, для строительства федеральной, региональной или местной автодороги участок изъять можно (это госнужды), а для строительства торгового центра — нет. Если при этом объект можно разместить без изъятия земельного участка, то земля не подлежит изъятию.

Если изъятие законно (на все три вопроса дан положительный ответ), соблюдена процедура, предлагаемая выкупная цена соответствует рыночной стоимости и включает обоснованный расчет убытков, избежать его вряд ли удастся. Но такая ситуация скорее исключение.

Когда обратиться в суд?

Если решение об изъятии неправомерно, необходимо подать заявление в суд в течение трех месяцев со дня, когда собственнику стало известно об этом решении. Пропуск указанного срока может повлечь формальный отказ в удовлетворении требования о признании решения незаконным. Если поступило предложение с ценой, можно передать спор в качестве преддоговорного на рассмотрение суда в пределах общего срока исковой давности (3 года). Но в данном случае заинтересован обращаться в суд именно государственный орган. Собственнику же остается доказать несоразмерность предложенной ему выкупной цены в качестве возражений на иск или в рамках встречного иска.