

Изъятие земельного участка у собственника для государственных нужд



Согласно главному закону страны – Конституции РФ, частная собственность является неприкосновенной. Однако бывают моменты, когда у владельца отбирают угоды. Именно поэтому так важно быть подкованным во всех юридических тонкостях этого вопроса. Ключевым основанием для превращения правомочий для юридических и физических лиц выступает изъятие данных участков в пользу государства.

Порядок изъятия земельного участка у собственника для государственных нужд

Процедура начинается с изымания земельных наделов с выявлением собственников. Заинтересованный орган может подать запрос в Росреестр и, если не был получен ответ на вопросы, которые были перечислены, тогда запросы в обязательном порядке посылаются в архивы компаний, в которых могут еще храниться сведения.

Система проводит поиск владельцев через размещение оповещений на главной странице портала, либо же каких-то других информационных ресурсах государственных органов. Эту процедуру проводят обычно не меньше чем за 2 месяца до принятия стратегически важного решения об изъятии.

Если не были найдены собственники после процедуры поиска, тогда инициатору следует подать в суд и добиваться признания права собственности муниципалитета либо же государства на

недвижимые объекты, которые были расположены на этом участке.

Граждане, которые зарегистрировали свои участки до 1998 года, могут попасть в эту категорию. Владелец должен подтвердить свое право, подать соответствующие документы в Росреестр. Если этого не произошло, высока вероятность того, что в государственной базе отсутствуют данные о правообладателе. В суде земельный участок может быть признан собственностью государства.

Угодья очень редко изымаются для нужд страны, и каждый из случаев прописан в статье 49 Земельного Кодекса Российской Федерации. Выкуп может быть осуществлен РФ либо же каким-то другим сопутствующим объектом Российской Федерации.

Решение о необходимости изъять землю принимают региональные, а также федеральные органы. Порядок выглядит так: правообладатель и государственные органы должны обсудить условия и прийти к соглашению. Сумма и порядок возмещения обязательно должны быть прописаны. Собственник имеет право требовать компенсацию за все имущество, которое было утрачено, и за которое он понес убытки.

Участок, который изымается, можно заменить на любое недвижимое имущество, которое равноценно с точки зрения своей стоимости. На замену может быть предоставлена земля либо же недвижимый объект, который полностью покрывает сумму возмещения.

Обычно порядок изъятия выглядит так:

- Проводится подготовка к процедуре, с определением общего порядка, а также прекращением прав владения;
- Должно быть принято решение с обоснованием условий проведенного изъятия;
- Собственнику сообщают о предстоящей процедуре;
- Заключается соглашение о проведении изъятия с владельцем земли.

Государство может выдать вам участок, меньший по своей

территории, с обязательной выплатой разницы возмещения. Принудительное взыскание должно быть обеспечено равноценным возмещением, сумма должна быть выдана единой в полном объеме. Суд имеет все полномочия установить сроки, сумму и порядок возмещения на основании материалов, которые были предоставлены по делу.

Может быть составлено решение об изъятии земли как для одного участка, так и для нескольких наделов одновременно. В случае, если сносят многоэтажный дом, выдается лишь одно постановление.

Выполнена должна быть процедура:

- после того, как будет принято постановление в течение 10 дней (информация об этом размещается на официальном сайте, а также иных источниках информации);
- процесс публикации информации сохраняет за собой общий порядок расположения недвижимого объекта, который изымается;
- ксерокопии решения должны быть выданы каждому владельцу, интересы которого были затронуты;
- копия должна быть направлена в органы регистрации прав владельцев;
- в случае изъятия недвижимых объектов на основании прошения, в организацию следует направить копию решения.

В постановлении указывается правовая основа, и основания, согласно которым происходит регулирование данного вопроса.

В ст. 56.9 Земельного Кодекса РФ регулируются все аспекты, которые относят к составлению соглашения как ключевого документа, согласно которому право владения переходит от собственника к государству, либо муниципальному органу.

В таком документе обязательно должны быть включены положения:

- имена граждан, подписи которых стоят в документе;
- указаны кадастровые номера земельных участков, которые

изымаются;

- перечислены основания принятого решения, общие цели с реквизитами документа;
- прописан общий перечень прав, которые перестают действовать либо же возникают в результате проведенной сделки;
- срок передачи не должен быть больше 6 месяцев;
- порядок выплаты компенсации, а также ее размеры.

Отдельной строкой могут быть также указаны ключевые нюансы в адрес некоторых объектов, право использования которых остается за владельцем.

Земли у собственника могут быть отображены в пользу муниципалитета либо же государства – это прописано в статьях 49 и 55 ЗК РФ. Владелец недвижимого имущества должен получить письмо о том, что будет проведена процедура изъятия. Сообщить необходимо не позже чем за 1 год до ее проведения.

Причинами могут выступить:

- Государство выполняет свои международные обязательства;
- Проводится процедура отчуждения земли, чтобы в дальнейшем на этой территории можно было разместить федеральные и государственные объекты, если нет иных для этого возможностей;
- Другие случаи регулируются согласно действующему законодательству.

Обычно процесс изъятия земельных наделов происходит из-за того, что государство в них нуждается. Основаниями может послужить строительство значимых сооружений с заранее созданным проектом. Другого способа, кроме изъятия земельных участков просто нет. К примеру, в процессе подготовки олимпийских объектов на территории Сочи пришлось прибегнуть к этому методу. Подобные ситуации могут произойти при строительстве магистралей, водопроводов, железнодорожных веток и т.д.

Земли, которые попадают в категорию изъятия, будут выявлены еще на стадии подготовки строительного проекта.

Со стороны государства будет проведено серьезное исследование относительно прав владельца на землю с последующим определением денежной суммы, которая станет достойной компенсацией финансового возмещения за изымаемый участок. Проанализированное законодательство выявило ряд несоответствий, которые выступили поводом для дальнейшего изменения в Земельном Кодексе.

1 апреля 2015 года в силу вступил новый закон, который определяет порядок изъятия земельных участков у граждан для государственных нужд. Теперь ст.279 ГК РФ регламентирует данную процедуру: владельца просто лишают права собственности.

Согласно новому закону, теперь к правообладателям относятся не только собственники, но и землепользователи и арендаторы. У каждого правообладателя есть право на возмещение, поэтому в выкупную цену входит рыночная стоимость с понесенными убытками и упущенной выгодой.

Компенсация при изъятии земельного участка для госнужд

Статья 56.8 Земельного Кодекса Российской Федерации обеспечивает процедуру правового регулирования возмещения убытков, которые были нанесены из-за изъятия земельных наделов. В ней прописано, что компенсацию за лишение земель владелец получит в соответствии с установленной рыночной стоимостью.

Объекты, которые не подлежат возмещению:

- Недвижимость, которая была возведена с рядом нарушений, в том числе правил пользования и аренды;
- Строительные объекты, которые появились после того, как о них уведомили собственника.

Возмещение убытков, которые возникли при правомерном изъятии земли, может быть проведено согласно общим основаниям предоставленных данных до направления их владельцу. Размер компенсации согласно действующему законодательству должен быть установлен не менее чем за 2 месяца до того, как соглашение будет отправлено собственнику.

Сумму компенсации высчитывают, учитывая несколько ключевых составляющих:

- стоимость земельного угодья на недвижимом рынке;
- оценочную стоимость имущества;
- возмещенные убытки, которые в дальнейшем может понести собственник после того, как будет прекращено использование участка;
- материальная компенсация упущенной выгоды от пользования землей.