

Изъятие земельного участка у собственника для муниципальных нужд



Под изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд понимается особая форма правоотношений гражданско-правового характера, предусматривающая участие государственных или муниципальных органов и собственников наделов, а также лиц, осуществляющих распоряжение ими, по другим основаниям.

Суть данной процедуры состоит в прекращении правомочий владельца на основании положений, предусматривающих реквизицию. Регламентирован данный вопрос нормами Земельного и Гражданского кодексов РФ, которые устанавливают последовательность изъятия земель.

Порядок изъятия земельного участка для муниципальных нужд

Распоряжения по изъятию землевладений, согласно намеченным планам по осуществляемым или планируемым работам, устанавливаются федеральными органами власти.

Указания являются резолютивными и предназначены для региональных органов, которые должны предпринять одну из следующих мер:

- выражение согласие;
- принятие на рассмотрение;
- организация работ по конфискации наделов.

Деятельность организационного плана подразумевает процедуры:

- согласования мероприятия с собственником;
- оценки землевладений, находящихся в частной собственности;
- определения выкупной цены;
- совершения сделки по приобретению (выкупу).

Принятие решения о реквизиции надела входит в компетенцию местных органов власти, в соответствии с федеральной резолюцией. Муниципальные органы разрабатывают проект постановления о конфискации и представляют его для ознакомления тем лицам, которые попадают под программу переселения посредством предоставления равнозначных условий либо выкупа.

Постановление должно отображать такие данные:

- основания, в соответствии с которыми возможно прекратить право пользования участком;
- период времени, в течение которого будут проводиться соответствующие работы;
- резолюцию федеральных органов, регулирующую процесс конфискации надела;
- приблизительные планы работ по изъятию.

Утверждение постановления производит глава исполнительного комитета города или области, исходя из расселяемой местности. При участии сельскохозяйственных землевладений либо населенных пунктов сельской администрации, копии надлежащих бумаг направляются местному исполкому. Районным центрам при этом предъявляют резолюцию о привлечении должностных лиц к выполнению предписаний и организации необходимых мероприятий.

Извещение владельца земли производится три раза. Первый случай предполагает отправку после того, как муниципальные органы получают федеральную резолюцию, которая предусматривает основания процедуры, с учетом вынесенного постановления. Вторая ситуация подразумевает извещение граждан по завершении мероприятий организационного плана, определяющих главные их

типы и обнаруженные наделы, которые надлежит изъять. Третий случай состоит в направлении резолюции, предусматривающей освобождение территории.

Лучшим выходом из сложившегося положения следует считать заключение соглашения о реквизиции земли. Но при этом землевладельцы могут следить за предоставлением компенсационных выплат и заявлять собственные притязания, так как это не запрещается законом.

Образец соглашения о реквизиции надела оформляется в произвольном порядке, а бланк разрабатывается местной администрацией. Помните, что при оформлении документов, вы обязаны указать необходимые данные о принадлежащем вам имуществе.

Важные пункты соглашения, которые необходимо отразить в документе состоят в следующем:

- уполномоченный орган;
- данные владельца;
- сведения о земле технического и кадастрового типа;
- реквизиты правоустанавливающих документов (к примеру, распоряжение о предоставлении участка);
- информация относительно свидетельства о праве собственности;
- данные о капитальных постройках;
- необходимые характеристики возведенных построек;
- оценка имущества.

После этого указывается ссылка на вынесенное постановление, разрешающее произведение выкупа надела при конфискации, и приводятся обязательства участников процедуры.

Это подразумевает:

- обязанность землевладельца по освобождению участка к определенному времени, предусмотренному органами власти;
- необходимость предоставления местной администрацией

соответствующей компенсации, которые детально оговариваются.

Согласно указанной бумаге, землевладельцам предоставляются необходимые условия, предполагающие организацию нового места жительства или надела с такой же категорией или целевым назначением. Этим характеризуется весь процесс по изъятию земель, которого требуют муниципальные нужды. Обычно никакие исключения в подобных обстоятельствах не возникают.

Землевладения могут изыматься в определенных обстоятельствах, указанных статьей 56.3 Земельного кодекса РФ:

- исполнение обязательств международного характера;
- расположение следующих объектов:
 - энергетических систем;
 - атомной энергии;
 - обороны и безопасности;
 - космической деятельности;
 - обеспечивающих безопасность государства;
 - по обеспечению газом, электроэнергией, водой;
 - транспортных дорог.

Однако это уместно в ситуациях, когда вышеперечисленное больше негде расположить. Бывают и другие ситуации, предусмотренные законодательством РФ.

Главным условием для реквизиции участка считается выплата возмещения, определяющего цену отчуждения имущества, и устанавливаемого по соглашению между владельцем и уполномоченным на изъятие органом. Кроме того, в обязательном порядке оформляется договор о выкупе. Под выкупной ценой подразумевается рыночная оценка надела и убытки гражданина.

В соответствии с положениями Конституции РФ, никто не правомочен на лишение имущества, это допустимо лишь в судебном порядке.

Гражданское законодательство предусматривает несколько причин,

ввиду которых участок может быть изъят у владельца принудительно:

- обращение взыскания на земельное владение в силу имеющихся обязательств;
- отчуждение надела, который по закону не является собственностью конкретного гражданина;
- мероприятия по конфискации, реквизиции, национализации земель;
- выкуп участка, обусловленный муниципальными нуждами;
- нарушение позиций закона.

Прекращение права собственности гражданина на надел возможно, когда:

- возникла необходимость выполнения международных обязательств;
- если нет иной возможности размещения объектов;
- причиной стали муниципальные нужды. В таком случае стоимость земельного владения должна быть компенсирована согласно решению суда. Существует два вида выплаты – равноценная и предварительная.

Под равноценной понимается цена земельного владения, включающая его рыночную оценку и всего прочей собственности, находящейся на данной территории, а также убытки, причиненные лицу изъятием участка.

Если землевладелец не согласен с установленной ценой, то сумма, подлежащая выплате, устанавливается арбитражным судом.

Часть 2 статьи 55 Земельного кодекса РФ устанавливает, что изъятие земельного владения в принудительном порядке, направленное на государственные или муниципальные нужды, допускается лишь тогда, когда гражданину предоставлено предварительное и равноценное возмещение цены надела, определенной судебным решением.

Из сказанного следует, что главным условием отчуждения участка

у собственника, владельца, пользователя и арендатора является выплата предварительного и равноценного возмещения, включающего цену земли и причиненные убытки. Вопросы о возмещении подробно регламентированы нормами земельного и гражданского законодательства.

Возмещение убытков, понесенных гражданами при исполнении процедуры, должно быть предоставлено в полной мере (сюда же входит упущенная выгода). К убыткам причисляется выкупная цена землевладения, которая урегулирована положениями Гражданского кодекса РФ.

Процедура возмещения убытков происходит за счет бюджетных средств либо предоставляется лицом, в пользу которого отчуждается участок.

Определение размера подлежащих возмещению убытков, понесенных собственниками, пользователями, владельцами и арендаторами земли, происходит, исходя из ее цены, установленной до вынесения решения об отчуждении участков.

Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, подробно регулируют процедуру. Согласно им, в качестве основания возмещения убытков выступают акты государственных органов исполнительной власти либо местного самоуправления, а также судебные решения.

Убытки возмещаются в размере, установленном соглашением участников процедуры, и определяется с учетом методических рекомендаций, которые утверждает Федеральная служба земельного кадастра, согласовывая с органами Минэкономразвития и торговли РФ, а также Министерством имущественных отношений РФ.

Частью 3 статьи 55 Земельного кодекса РФ установлено, вопросы

о порядке выкупа земель владений, обеспечивающего государственные и муниципальные нужды, процедуре установления выкупной цены наделов, порядке прекращения правомочий собственников и владельцев наделов при изъятии, правах собственников земли при выкупе для государственных или муниципальных нужд, регулирует гражданское законодательство.

Вопрос о сроках изъятия участков регулируется с учетом последнего извещения, которое направляется заинтересованному лицу как минимум за год до начала исполнения мероприятия, обеспечивающего расселение конкретной территории.

В обозначенный промежуток времени, лица, которые попали под действие программы об изъятии земель владений, должны заключить договор с органами муниципальной власти или обратиться в суд и оспорить вынесенное исполнительным комитетом решение, в случае несогласия.

По истечении обозначенного отрезка времени, несогласие и сопротивление вынесенному решению не допускается. Объясняется это тем, что такого рода действия могут повлечь нанесение серьезного урона проводимой процедуре, что приведет к соответствующим правовым последствиям.