

Земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника?



Все земли, расположенные в РФ разделены по принципу целевого использования (сельскохозяйственные, участки, предназначенные для возведения индивидуальных построек и т. д.). Целевая классификация принята исходя из особенностей местности, где размещена территория, качественных характеристик почвы, близости объектов социального назначения.

Особо ценными и подлежащими государственной защите являются угодья, предназначенные для ведения сельского хозяйства. В связи с чем, органы государственной власти разработали определенные требования, касающиеся обязательного использования сельскохозяйственных земель. В случае нарушения условий по возделыванию угодий, государство оставляет за собой право изъять не востребованные земли.

Могут ли изъять землю, которая в собственности

Причины изъятия и ограничения оборота земельных участков предусмотрены нормами гражданского и земельного законодательства. Исходя из оснований, послуживших причинами для изъятия, финансовые потери владельца участка могут быть

компенсированы. В отдельных случаях земли изымаются без предоставления выплат.

Решения о принудительном изъятии принимаются только в рамках судебных заседаний. Государственный орган не вправе провести эту процедуру самостоятельно.

Действующим законодательством предусмотрены 2 способа изъятия земель:

- с предоставлением компенсационных выплат (подобные решения принимаются в тех случаях, когда земли изымаются для нужд государственного или муниципального характера);
- без предоставления компенсаций (если собственником участка были нарушены требования по его использованию).

Иницирует вопрос об изъятии сельскохозяйственного надела уполномоченный орган, в ведении которого находятся данные территории. Подобные ситуации рассматриваются на основании искового заявления заинтересованного государственного органа. Законодательство устанавливает ограничения на инициирование процедуры изъятия в том случае, если гражданин владеет оспариваемым наделом менее 90 дней.

Если суд принимает во внимание позицию службы, контролирующей оборот земель, то в решении указывается период времени, когда необходимо произвести изъятие, объем денежных выплат, компенсирующих издержки собственника, порядок перехода прав на оспариваемый участок. Если судом принято решение отказать в предоставлении компенсационных выплат собственнику надела, это также должно отражаться в решении.

Отобрать земельный надел государственные органы вправе только при наличии веских оснований в рамках действующего законодательства. Процедура изъятия может отличаться в зависимости от характера прав пользователя участка.

Правовые основания на использование земельных угодий:

- право собственности (наличие свидетельства, договора купли-продажи и т. д.);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право пользования земельным наделом неограниченный срок;
- в рамках договора аренды;
- в результате установления сервитута (права ограниченного использования).

Из представленных правовых оснований возможность распоряжения имуществом дает только право частной собственности. Все остальные виды оснований относятся к категориям ограниченных прав.

Процедура изъятия может быть применена как к землям, находящимся в собственности, так и к участкам, пользователи которых ограничены в правах.

Основания для принудительного перехода земельного участка в собственность государства следующие:

- судебный акт с решением отобрать землю у собственника, не исполнившего свои обязательства по уплате налогов (решение передается судебным приставом для применения мер принудительного исполнения, на землю накладывается арест);
- принятие на муниципальном уровне нормативного акта о реквизиции (наличие обстоятельств чрезвычайного характера, для устранения которых необходимо владение спорным наделом земли);
- судебное решение о конфискации имущества, в том числе земельного участка (применяется в качестве наказания лица, совершившего тяжкое преступление);
- нормативный акт органа местного самоуправления об изъятии надела в связи с государственной необходимостью (прокладка коммуникаций, строительство дорог, возведение объектов социального значения);
- судебный акт о переходе прав на участок в пользу государства в связи с нецелевым использованием земли со

стороны собственника (использовался с нарушением установленных законодательством требований);

- заключение, сформированное по результатам проведенной экспертизы на предмет плодородности почвы (деятельность собственника повлекла ухудшение свойств земли);
- решение суда об изъятии участка в связи с тем, что земля длительное время не возделывалась (участок считается заброшенным, если сельскохозяйственные работы на нем не проводились более 3 лет).

Предоставление денежных выплат со стороны государственных органов за изъятие участка у собственника, возможно только в случае перехода прав на землю в целях государственной необходимости. В большинстве случаев, в этой ситуации собственник сам вправе назвать цену, за которую он готов уступить свои права.

В отдельных случаях, уполномоченный орган устанавливает цену участка самостоятельно, расчет ведется исходя из рыночной стоимости земель конкретной местности. При изъятии земель в государственных целях, владелец участка, как правило, не несет никаких убытков.

Изъятие наделов по причине недобросовестного использования происходит не только при наличии вины собственника, но и в случаях нарушений, совершенных в результате незнания свойств почвы, некомпетентности в вопросах посева сельскохозяйственных культур (использование опасных для экологической обстановки удобрений, бездействие, повлекшее за собой гибель урожая, заражение почвы и т. д.).

Участок, отобранный у владельца, передается в ведение муниципального органа, ответственного за оборот земель. Дальнейшая судьба надела решается уполномоченным органом, в компетенцию которого входит передача земли другому гражданину или организации на праве собственности, срочного или бессрочного использования.

Новым хозяином участка должен строго соблюдаться целевой характер земельных угодий, в противном случае его постигнет та же участь, что и прежнего владельца, участок будет отобран в пользу государства.

Если надел передается на основании договора аренды, то при нарушении правил целевого использования, данный договор будет расторгнут в досрочном порядке.

Механизм изъятия земель сельскохозяйственного назначения следующий:

- инициатива со стороны государственного органа с указанием мотивированных причин подобных действий (направление соответствующего заявления в судебную инстанцию);
- информирование владельца земли о неправомерном использовании участка и необходимости его изъятия;
- запрос о предоставлении сведений из Единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случае отсутствия информации об участке в службе кадастра, участок изымается как бесхозный, без предоставления компенсационных выплат);
- владелец участка проводит оценку своего участка с помощью сотрудников специализированных организаций (в том случае, если участок изымается в государственных целях и предоставление компенсации является обязательным);
- направление ходатайства в уполномоченный орган, контролирующий оборот земельных угодий на территории данного региона, о выплате компенсации в размере определенной оценочными документами;
- принятие решения органом местной администрации о перечислении компенсационных выплат или предоставлении равноценного участка (находящегося в данном муниципальном образовании, такой же площади, что и прежний участок);
- заключение соглашения с уполномоченным органом о

переходе прав на изъятый земельный надел в пользу государства. В соглашении обязательно укажите сроки, порядок и размер компенсационных выплат и характеристики участка, предоставляемого взамен изъятому.

На основании принятого решения органом государственной власти муниципального уровня разрабатывается и утверждается постановление о необходимости отчуждения земельного надела у собственника.

В постановлении в обязательном порядке указываются данные владельца (ФИО, контактная информация, паспортные данные), причины, послужившие изъятию земли, основания, на которых базируется данное решения (акт комиссии по землепользованию, экспертное заключение, результаты проб состава почвы и т. д.), а также точные характеристики земельного надела (местонахождение, размер, целевое предназначение и т. д.).