

РЕКОМЕНДАЦИИ

по применению Федерального закона от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 499-ФЗ)

В целях подготовки настоящих рекомендаций запросы относительно предложений и возникающих вопросов в связи с применением Федерального закона № 499-ФЗ были направлены в субъекты Российской Федерации.

В ходе подготовки настоящих рекомендаций было рассмотрено 79 позиций заинтересованных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, из них:

16 сообщили об отсутствии предложений;

37 сообщили об отсутствии практики применения Федерального закона № 499-ФЗ;

26 представили вопросы и предложения, на основании которых подготовлены настоящие рекомендации.

№ п/п	Вопрос	Ответ
1.	Федеральным законом № 499-ФЗ в подпункте 5 пункта 1 статьи 9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) слова «, в том числе путем выкупа,» исключены. Означает ли это, что резервирование земель, изъятие земельных участков для нужд Российской Федерации будет осуществляться без определения размера возмещения за счет соответственно казны Российской Федерации?	<p>Последовательное исключение из законодательства Российской Федерации слов «, в том числе путем выкупа,», раскрывающим способ изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, было осуществлено в связи с расширением способов изъятия земельных участков (обмен имущества, перераспределение земельных участков, возмещение убытков за утраченные права и выкуп имущества в связи с изъятием имущества для государственных или муниципальных нужд). Вместе с тем, нельзя утверждать, что таким образом законодательством Российской Федерации устанавливается безвозмездность изъятия земельного участка для государственных нужд или муниципальных нужд.</p> <p>На основании части 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Названная норма развивается, в том числе в положениях гражданского (пункт 6 статьи 279</p>

		Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и земельного (статья 56.8 Земельного кодекса) законодательства в редакции Федерального закона № 499-ФЗ.
2.	<p>Возможно ли предоставить земельный участок вместо изымаемого на стадии заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд на условиях аренды, то есть фактически произвести обмен? Глава V. Земельного кодекса «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» не содержит такого основания для предоставления земельного участка.</p>	<p>В соответствии с пунктом 3 статьи 56.9 Земельного кодекса при наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с пунктами 4 и 5 указанной статьи. Этому положению соответствуют нормы, предусмотренные подпунктом 16 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.</p> <p>Следует отметить, что обмен земельных участков осуществляется в случаях прекращения и приобретения права частной собственности в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 39.21 Земельного кодекса обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Кроме того, подпунктом 16 пункта 2 статьи 39.6 и подпунктом 16 пункта 2 статьи 39.10 предусмотрены случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду и безвозмездное пользование соответственно без проведения торгов, лицу, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленный ему на праве аренды или безвозмездного пользования земельный участок которого подлежит изъятию для государственных или муниципальных нужд.</p>

<p>3. Допускается ли изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения, если указанные объекты не предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и проектами планировки территории. Каковы варианты решения таких вопросов в кратчайшие сроки?</p>	<p>На основании статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.</p> <p>Таким образом, в отсутствие документов территориального планирования муниципальных образований размещение объектов местного значения и соответственно изъятие необходимых для такого размещения земельных участков не представляется возможным.</p> <p>Решение данного вопроса видится в скорейшем принятии документов территориального планирования, в соответствии с которыми допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Вместе с тем отмечаем, что в силу пункта 2 статьи 56.3 Земельного кодекса принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 указанной статьи (т.е. вне зависимости от документов территориального планирования и проектов планировки территории), должно быть обосновано не утвержденными документами территориального планирования и проектами планировки территории, а:</p> <ol style="list-style-type: none">1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием
---	---

		<p>недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);</p> <p>4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).</p>
4.	<p>Каковы особенности изъятия земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения, если решение об изъятии принято в декабре 2014 года?</p> <p>Налагает ли принятие Федерального закона № 499-ФЗ на орган местного самоуправления обязанность изменить сроки предъявления исковых требований об изъятии земельных участков?</p> <p>Должна ли быть ускорена процедура изъятия?</p>	<p>На основании пункта 1 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу Федерального закона № 499-ФЗ принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, подготовка и заключение соглашения об изъятии такого земельного участка осуществляются в порядке, установленном федеральным законодательством в редакции Федерального закона № 499-ФЗ.</p> <p>Таким образом, в случае, если решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд принято в декабре 2014 года и до настоящего времени не заключено соглашение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, то подготовка и заключение такого соглашения осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом и Земельным кодексом в редакции Федерального закона № 499-ФЗ. При этом изменения сроков изъятия земельного участка для муниципальных нужд, которое осуществляется в связи с решением, принятым до 1 апреля 2015 года, не требуется, также, как не требуется издания каких-либо дополнений к названному решению.</p>
5.	<p>В соответствии с подпунктом 2 пункта 7 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии не может быть принято в случае, если земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц.</p>	<p>На основании статьи 279 Гражданского кодекса в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:</p> <p>1) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;</p> <p>2) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;</p>

	<p>Вопрос: В каком порядке и с какого момента должно быть прекращено право собственности публичного образования на земельный участок, необходимый для государственных или муниципальных нужд иного публичного образования, не обремененный правами третьих лиц, и на котором отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц, и, соответственно, в каком порядке и с какого момента должно возникнуть право собственности публичного образования, для государственных или муниципальных нужд которого необходим земельный участок?</p>	<p>3) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.</p> <p>Таким образом, прекращение права собственности на земельный участок одного публичного правового образования в пользу другого публичного правового образования в ходе изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не осуществляется.</p>
6.	<p>В соответствии с подпунктом 2 пункта 7 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии не может быть принято в случае, если земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц. В силу пункта 5 статьи 56.6 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок. Таким образом, решение об изъятии земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обремененного правами третьих лиц может быть принято. Однако, положения статьи 56.11 Земельного кодекса, регулирующие прекращение и переход прав на земельный</p>	<p>В соответствии с подпунктом 2 пункта 7 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии не может быть принято в случае, если земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц.</p> <p>Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные третьим лицам, могут быть предоставлены в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации организациям, учрежденным иными публичными правовыми образованиями.</p> <p>Впоследствии соответствующие земельные участки могут быть переданы в собственность иного публичного правового образования в порядке, предусмотренном Земельным кодексом на том основании, что земельные участки используются юридическим лицом, учрежденным иным публичным правовым образованием.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что случаи безвозмездной передачи земельных участков из собственного одного публичного правового образования в собственность другого публичного правового образования предусмотрены, в том числе положениями Земельного кодекса (статьи 18, 19, Глава V.5 Земельного кодекса), Федерального закона от 22 августа</p>

участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд, предусматривают в этой связи исключительно прекращение права аренды земельного участка и устанавливают исключительно порядок прекращения права частной собственности на изымаемый земельный участок, а также порядок возникновения права собственности публичных образований. При этом, статья 154 Федерального закона от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не содержит основания для безвозмездной передачи земельных участков из собственности одного публичного образования в собственность другого, связанной с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

Вопрос: В каком порядке и с какого момента должно быть прекращено право собственности публичного образования на земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд иного публичного образования, обремененный правами третьих лиц, и, соответственно, в каком порядке и с какого момента должно возникнуть право собственности публичного образования, для государственных или муниципальных нужд которого изымается земельный участок?

2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 3 декабря 2008 г. № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях».

7.	<p>Может ли орган местного самоуправления муниципального района принимать решения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд сельских поселений?</p>	<p>В силу пункта 4 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 Земельного кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса.</p> <p>Таким образом, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд может осуществляться по решениям органов местного самоуправления без ходатайства об изъятии заинтересованной организации.</p> <p>При этом, в силу пункта 15 части 1 статьи 15 Федерального закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения муниципального района относится, в том числе изъятие земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд.</p> <p>Согласно части 4 статьи 15 Федерального закона № 131-ФЗ органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджеты соответствующих поселений в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации.</p>
8.	<p>Пункт 10 статьи 56.10 Земельного кодекса устанавливает срок по истечении которого уполномоченные органы, не получившие подписанное соглашение об изъятии недвижимости, вправе обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка. Может возникнуть неопределенность в случаях, когда правообладатель изымаемой недвижимости, получив проект соглашения, не подписывает его, а представляет замечания к проекту девятистодневный срок для рассмотрения проекта</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 56.7 Земельного кодекса в целях подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая такое ходатайство осуществляют действия, предусмотренные положениями указанного пункта статьи 56.7 Земельного кодекса, в том числе</p>

	<p>соглашения с учетом рассмотрения сторонами возможных замечаний чрезмерно затягивает процедуру изъятия?</p>	<p>направляют проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания.</p> <p>В соответствии с пунктом 10 статьи 56.10 Земельного кодекса в случае, если по истечении девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.</p> <p>Таким образом, проект соглашения об изъятии недвижимости может быть направлен сторонам такого соглашения для подписания сразу после принятия решения об изъятии. При этом, в соответствии с пунктом 10 статьи 56.10 Земельного кодекса правообладателю изымаемой недвижимости отводится девяносто дней на подписание проекта соглашения об изъятии, а не на его рассмотрение, по истечении которых в суд может быть предъявлен соответствующий иск к правообладателю изымаемой недвижимости.</p>
9.	<p>Согласно пункту 7 статьи 56.8 Земельного кодекса размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.</p> <p>Как указано в пункте 10 статьи 56.8 Земельного кодекса отчет об оценке составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов</p>	<p>Согласно статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1997 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.8 Земельного кодекса размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в</p>

	<p>недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Будет ли в таком случае являться действительным и актуальным размер возмещения согласно отчету об оценке объекта недвижимости, определенный не на текущую дату рассмотрения спора в судебном порядке, а по состоянию не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости?</p>	<p>соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 56.8 Земельного кодекса.</p> <p>В соответствии с пунктом 7 статьи 56.8 Земельного кодекса размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.</p> <p>Согласно пункту 10 статьи 56.8 Земельного кодекса отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания в соответствии со статьей 56.9 Земельного кодекса соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Вместе с тем, на основании статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам. Что также подтверждается пунктом 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».</p>
10.	<p>В соответствии с пунктом 13 статьи 56.10 Земельного кодекса в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в пунктах 1 и 2 статьи 56.4 Земельного кодекса, возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств указанной организации.</p>	<p>Согласно пункту 13 статьи 56.10 Земельного кодекса возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в пунктах 1 и 2 статьи 56.4 Земельного кодекса, за счет средств указанной</p>

	<p>Пунктом 3 статьи 56.9 Земельного кодекса предусмотрено, что при наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.</p> <p>Таким образом, в случае, если лицо, у которого изымается объект недвижимого имущества, согласен на предоставление ему иного земельного участка взамен изымаемого, возлагается ли обязанность по предоставлению иного участка на организацию, подавшую ходатайство об изъятии имущества (из числа принадлежащих этой организации земельных участков)?</p>	<p>организации.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 56.9 Земельного кодекса при наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с пунктами 4 и 5 указанной статьи.</p> <p>Таким образом, в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в пунктах 1 и 2 статьи 56.4 Земельного кодекса, а также при наличии согласия лиц, имущество которых подлежит изъятию, о предоставлении им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых, такие объекты предоставляются из числа принадлежащих указанной организации объектов.</p>
11.	<p>Пунктом 1 статьи 56.4 Земельного кодекса определен закрытый перечень организаций, обладающих правом обратиться в уполномоченный орган с ходатайством об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В том числе, в указанный перечень включены организации, являющиеся субъектами естественных монополий.</p> <p>При этом в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 17августа 1995 г. № 147-ФЗ «О естественных монополиях» перечень допустимых сфер деятельности субъектов естественных монополий также является закрытым и не включает в себя ряд направлений хозяйственной деятельности, предусматривающих строительство и эксплуатацию линейных объектов, например, автодорожное строительство.</p> <p>Допустимо ли при принятии в соответствии со статьей 49 Земельного кодекса решения об изъятии земельных участков для строительства автомобильной дороги общего</p>	<p>В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 56.4 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято на основании ходатайств об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, с которыми в уполномоченные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса, вправе обратиться организации, имеющие разрешения (лицензии) осуществлять деятельность, для обеспечения которой в соответствии со статьей 49 Земельного кодекса осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>При этом закон не требует совпадения всех условий для обращения с ходатайством об изъятии, достаточно одного из условий, предусмотренных пунктом 1 статьи 56.4 Земельного кодекса. Иными словами естественные монополии могут подавать ходатайства об изъятии, как и иные организации, имеющие разрешения (лицензии) осуществлять соответствующую деятельность.</p>

	<p>назначения руководствоваться подпунктом 2 пункта 1 статьи 56.4 Земельного кодекса, в случае поступления ходатайства от подрядной организации, не соответствующей критериям, установленным указанным подпунктом?</p>	<p>Что касается возможности подачи ходатайств об изъятии подрядчиком строительных работ, то это представляется невозможным, поскольку подрядчику должна быть предоставлена строительная площадка до начала строительных работ (в соответствии с пунктом 1 статьи 747 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок), что не представляется возможным, если земельный участок не находится во владении заказчика.</p>
12.	<p>Частью 2 статьи 56.6 Земельного кодекса установлено, что решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.</p> <p>Неопределенность возникает при решении вопроса об отнесении объектов к сооружениям, размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.</p> <p>Как определить объекты в качестве сооружений, размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия?</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.</p> <p>В данном случае имеются в виду сооружения, незначительно препятствующие использованию земельного участка в соответствии с целью изъятия и размещаемые, как правило, на условиях сервитутов: линии связи, электропередачи, трубопроводы, водопроводы и др.</p>
13.	<p>Может ли быть принято решение об изъятии изъятых из оборота или ограниченных в обороте земельных участков?</p>	<p>Следует отметить, что в соответствии с пунктом 8 статьи 56.3 Земельного кодекса запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.</p> <p>Согласно пункту 2 статьи 54 Земельного кодекса не допускается принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным государственным</p>

		<p>академиям наук, созданным такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений. Права на прочие земельные участки, указанные в статье 27 Земельного кодекса, могут быть прекращены в ходе изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p>
14.	<p>Вправе ли уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса принимать решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в отношении земельных участков, подлежащих образованию, если имеется схема расположения таких земельных участков, но отсутствует проект межевания территории, в границах которой предусмотрено их образование?</p>	<p>В соответствии с пунктом 6 статьи 56.4 Земельного кодекса в случае, если подано ходатайство об изъятии земельных участков, которые подлежат образованию, и отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование таких земельных участков, к данному ходатайству прилагается схема расположения земельного участка, если иное не предусмотрено статьей 11.3 Земельного кодекса.</p> <p>Таким образом, образование подлежащего изъятию земельного участка при отсутствии утвержденного проекта межевания территории может быть осуществлено на основании схемы расположения земельного участка, если иное не предусмотрено статьей 11.3 Земельного кодекса.</p> <p>Случаи, когда образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории предусмотрены пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что приказ Минэкономразвития России от 23 апреля 2015 г. № 250 «Об утверждении требований к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состава прилагаемых к нему документов, а также порядка и способов подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и требований к их формату» вступил в силу 2 августа 2015 года.</p>
15.	<p>Прошу проинформировать о необходимости принятия субъектом Российской Федерации нормативного правового акта, устанавливающего перечень организаций, имеющих право на обращение с ходатайством об изъятии земельных</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.4 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято на основании ходатайств об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных</p>

	<p>участков для государственных и муниципальных нужд, аналогичного постановлению Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 г. № 442 «Об утверждении организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд», так как Земельным кодексом такое право субъектам Российской Федерации не установлено, несмотря на то, что с ходатайством об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в уполномоченные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, вправе обратиться организации, являющиеся субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения объектов федерального значения или объектов регионального значения.</p>	<p>нужд, с которыми в уполномоченные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса, вправе обратиться организации, предусмотренные указанным пунктом.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 56.4 Земельного кодекса перечень организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд в соответствии с пунктом 1 указанной статьи, устанавливается Правительством Российской Федерации.</p> <p>При этом, положениями Земельного кодекса Российской Федерации не предусматривается возможность установления перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации и муниципальных нужд.</p> <p>В связи с изложенным, принятие субъектом Российской Федерации нормативного правового акта, устанавливающего перечень организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации и муниципальных нужд представляется не соответствующим закону.</p>
16.	<p>Статьей 56.3 Земельного кодекса установлено, что изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства и реконструкции объектов федерального, регионального и местного значения допускается если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.</p> <p>Каким образом должно осуществляться изъятие земельных участков в случае отсутствия утвержденного проекта планировки территории?</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.</p> <p>Таким образом, в указанных целях изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется исключительно при наличии утвержденных документов территориального планирования и утвержденных проектов планировки территории.</p> <p>При этом, принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не</p>

		предусмотренных пунктом 1 статьи 56.3 Земельного кодекса, должно быть обосновано предусмотренными пунктом 2 статьи 56.3 Земельного кодекса документами.
17.	<p>Не предусмотрена возможность изъятия земельного участка, на котором находится объект недвижимости, зарегистрированный в государственную или муниципальную собственность не требующий реконструкции.</p> <p>Так, например, объект недвижимого имущества газопровод, находящийся в государственной собственности, планируется приватизировать в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон № 178-ФЗ). Земельный участок под данным объектом находится в частной собственности и собственник отказывается его продать, а согласно пункту 1 статьи 28 Федерального закона № 178-ФЗ приватизация зданий, строений и сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество: земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования.</p> <p>Таким образом, для приватизации газопровода необходимо изъять земельный участок под ним для государственных нужд в целях дальнейшей приватизации.</p> <p>В каком порядке возможно изъятие в данном случае?</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Федерального закона № 178-ФЗ приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.</p> <p>Так, в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев отчуждения сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.</p> <p>Таким образом, в данном случае представляется целесообразным оформление прав на земельный участок на условиях сервитута без изъятия такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p>
18.	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.</p> <p>Согласно статье 11.3 Земельного кодекса образование земельного участка, подлежащего изъятию, может, быть осуществлено в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в границах которой расположен</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято в отношении земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.</p> <p>Статьей 11.9 Земельного кодекса установлены требования к образуемым и измененным земельным участкам. В частности, в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 11.9 Земельного кодекса не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, не допускается</p>

земельный участок, или в соответствии со схемой расположения соответствующего земельного участка на кадастровом плане территории. В силу пункта 1 статьи 11.2 Земельного кодекса земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков, при выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ) орган кадастрового учета принимает решение, об отказе в постановке на учет земельного участка в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 11.9 Земельного кодекса предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Например, для территориальной зоны Т1Ж2-2 (жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры) установлена минимальная площадь

раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Что касается основных случаев изъятия земельных участков для государственных нужд - размещение линейных объектов государственного или муниципального значения, - то на земельные участки, занятые данными объектами, градостроительные регламенты не распространяются (часть 4 статьи 36 Градостроительного кодекса) и, как следствие, не распространяются требования к образуемым и измененным земельным участкам (пункт 2 статьи 11.9 Земельного кодекса).

В соответствии с подпунктом 3 пункта 11 статьи 56.4 Земельного кодекса уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) Земельного кодекса, принимают решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии в том числе, в случае, если схема расположения земельного участка, приложенная к ходатайству об изъятии, не может быть утверждена, если разработка схемы расположения земельного участка осуществлена с нарушением предусмотренных [статьей 11.9](#) Земельного кодекса требований.

	<p>земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 1200 кв.м.</p> <p>Следовательно, в случае, когда для целей последующего изъятия для государственных нужд требуется образование земельного участка в границах зоны Т1Ж2-2, площадь такого образуемого земельного участка не может составлять менее 1200 кв.м, поскольку в ином случае органом кадастрового учета будет принято решение об отказе в постановке на учет такого образуемого земельного участка.</p> <p>Между тем планировочная ситуация зачастую требует образования земельных участков для последующего их изъятия для государственных нужд площадью, менее установленной минимальной. При этом принятие решения об изъятии всего земельного участка, принадлежащего гражданину или юридическому лицу, вместо части участка, непосредственно попадающей в зону размещения объекта, предусмотренного статьей 49 Земельного кодекса, не только вызывает обоснованный протест соответствующего гражданина или юридического лица, но и приводит к неэффективному использованию земельных ресурсов.</p> <p>Как осуществляется образование подлежащего изъятию земельного участка, если его размер меньше предельного минимального размера земельного участка?</p>	
19.	<p>В соответствии с пунктом 5 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии земельного участка должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка. Указанная норма Земельного кодекса в отличие от нормы, содержащейся в пункте 6 статьи 39.27 Земельного кодекса, не содержит обязательного условия о том, что схема расположения земельного участка утверждается решением об изъятии земельного участка.</p> <p>В связи с этим возникла неопределенность в применении нормы пункта 5 статьи 56.6 Земельного кодекса в части того, должны ли решение об изъятии земельного</p>	<p>В соответствии с пунктом 5 статьи 56.6 Земельного кодекса к решению об изъятии прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование таких земельных участков. В этом случае решение об изъятии должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка.</p> <p>Таким образом, в случае изъятия земельных участков, которые предстоит образовать, схема расположения земельного участка утверждается решением об изъятии.</p>

<p>участка и решение об утверждении схемы расположения этого земельного участка быть одним правовым актом и, соответственно, издаваться одним исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, или это могут быть два отдельных правовых акта, в одном из которых (решение об изъятии) будет содержаться информация о реквизитах другого (решение об утверждении схемы расположения земельного участка). Аналогичная ситуация с неопределенностью применения норм Земельного кодекса возникает также при подготовке документов для принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.</p>	
<p>20. Заказчиком работ по оценке изымаемых объектов недвижимого имущества и размера убытков, причиняемых таким изъятием, орган государственной власти.</p> <p>Между органом государственной власти и юридическим лицом заключено соглашение о проведении оценки на 2015 год.</p> <p>Принимая во внимание то, что сотрудники органа государственной власти не являются специалистами в области оценочной деятельности, в качестве профессионального оценщика привлекается государственное унитарное предприятие для анализа отчета на предмет его соответствия Федеральному закону № 135-ФЗ, а также Федеральным стандартам, Стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.</p> <p>Получение экспертного заключения ГУП на отчет об оценке занимает около месяца-полутора.</p> <p>На практике получается, что в орган государственной власти для работы и составления соглашения об изъятии отчет с экспертизой ГУП поступает спустя месяц-два с даты его составления.</p>	<p>В целом поддерживается необходимость обеспечения достоверности отчета об оценке объекта оценки. Вместе с тем, следует отметить, что сроки осуществления изъятия земельных участков обосновываются необходимостью скорейшей реализации приоритетных проектов по строительству, реконструкции объектов государственного или муниципального значения.</p> <p>Кроме того, в соответствии со статьей 12 Федерального закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или <u>иной стоимости</u> объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>В связи с изложенным, внесение изменений в положения федерального земельного законодательства, в части, касающейся сроков определения размера возмещения представляется нецелесообразным.</p>

	<p>В соответствии с пунктом 7 статьи 56.8 Земельного кодекса размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.</p> <p>Будет ли при этом обеспечена достоверность оценки рыночной стоимости изымаемого недвижимого имущества?</p>	
21.	<p>Пунктом 9 статьи 1 Федерального закона № 499-ФЗ статья 49 Земельного кодекса излагается в новой редакции, согласно которой изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выполнением международных договоров Российской Федерации; 2) строительством, реконструкцией объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов; 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами. <p>Статья 56.3 Земельного кодекса, содержит условия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.</p> <p>Согласно подпункту 2 пункта 2 указанной статьи принятие решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд для выполнения международного договора должно быть обосновано международным договором Российской Федерации, что дублирует текст пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса, устанавливающего это условие как основание для изъятия земельного участка.</p> <p>Пунктом 1 статьи 56.3 Земельного кодекса предусмотрено условие о том, что принятие решения об изъятии земельных участков в целях строительства,</p>	<p>Статьей 49 Земельного кодекса установлены основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Обоснования принятия соответствующих решений предусмотрены статьей 56.3 Земельного кодекса.</p> <p>Обоснование изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд по основаниям, установленным пунктом 1 статьи 49 Земельного кодекса предусмотрено подпунктом 2 пункта 2 статьи 56.3 Земельного кодекса.</p> <p>Обоснование изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд по основаниям, установленным пунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса предусмотрено в пункте 1 статьи 56.3 Земельного кодекса.</p> <p>Обоснование изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд по основаниям, установленным пунктом 3 статьи 49 Земельного кодекса предусмотрено, в том числе подпунктами 1, 3 и 4 пункта 2 статьи 56.3 Земельного кодекса.</p> <p>Таким образом, противоречий в положениях федерального земельного законодательства в части изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не усматривается.</p>

	<p>реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения должно быть обосновано утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории, что дублирует основания для изъятия, установленные пунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса.</p> <p>В соответствии с подпунктами 1, 3, 4 пункта 2 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие должно быть обосновано решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории - в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории; лицензией на пользование недрами - в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя; решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.</p> <p>Однако такие случаи и условия изъятия земельных участков как указаны в подпунктах 1, 3, 4 пункта 2 статьи 56.3 Земельного кодекса, не указаны как основания в статье 49 Земельного кодекса.</p> <p>Следует ли понимать, что данные основания для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд являются дополнительными по отношению к основаниям, предусмотренным пунктом 3 статьи 49 Земельного кодекса?</p>	
22.	<p>Пунктом 3 статьи 56.3 Земельного кодекса предусмотрено, что решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального</p>	<p>В соответствии с пунктом 3 статьи 56.3 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов</p>

	<p>значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее, чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.</p> <p>Чем обоснован указанный срок?</p>	<p>местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.</p> <p>Следует отметить, что указанный срок связан в том числе со сроком резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд, который в соответствии с пунктом 3 статьи 70.1 Земельного кодекса составляет не более чем три года для целей, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса, а также в связи с необходимостью более точного планирования бюджетных расходов.</p>
23.	<p>Пунктом 9 статьи 56.5 Земельного кодекса установлено, что в случае, если лицами, подавшими заявления об учете прав на земельные участки и (или) иные объекты недвижимого имущества, не представлены документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, либо представленные ими документы не являются документами, устанавливающими или удостоверяющими их права на такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса, направляют данным лицам уведомления об этом в срок не позднее чем в течение десяти дней со дня поступления указанных заявлений. При этом закон не установил алгоритм последующих действий указанных органов. В связи с изложенным, необходимо законодательно установить и конкретизировать порядок действий этих органов после направления уведомления, предусмотренного рассматриваемой нормой права.</p> <p>В рассматриваемой ситуации целесообразно будет приостановить процедуру изъятия объектов недвижимости до момента получения документов, устанавливающих или удостоверяющих права заявителей на изымаемые объекты</p>	<p>Согласно пункту 10 статьи 56.5 Земельного кодекса в случае, если в порядке, установленном указанной статьей, правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса, обращаются в суд с заявлением о признании права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд, независимо от того, были ли такие объекты недвижимого имущества поставлены на учет в качестве бесхозяйной недвижимой вещи. Признание права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на такие объекты недвижимости не является препятствием для предъявления требований, предусмотренных пунктом 11 указанной статьи.</p> <p>В этой связи, дополнительное регулирование порядка выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд в указанной части представляется избыточным.</p> <p>Следует отметить, что лица, указанные в пункте 9 статьи 56.5 Земельного кодекса, относятся к лицам, являющимся правообладателями подлежащего изъятию недвижимого имущества, если они были признаны таковыми органом, принявшим решение об изъятии. При этом,</p>

<p>недвижимости, надлежащего качества в разумный срок (установленный законом), по истечении которого, лицам, подавшим заявления об учете прав, но не представивших документы надлежащего качества, устанавливающие или удостоверяющие их права, по решению уполномоченного органа, либо по решению суда будет отказано в удовлетворении заявленных требований.</p> <p>Кроме того, пунктом 10 статьи 56.5 Земельного кодекса установлено, что в случае, если в порядке, установленном названной статьей, правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса обращаются в суд с заявлением о признании права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд, независимо от того, были ли такие объекты недвижимого имущества поставлены на учет в качестве бесхозяйной недвижимой вещи. В этой связи возникает вопрос, являются ли лица, указанные в пункте 9 (подавшие заявления об учете прав на объекты недвижимого, имущества, подлежащие изъятию, но не представившие документы, устанавливающие или удостоверяющие их права надлежащего качества) выявленными правообладателями, при каких условиях и с какого момента времени следует полагать их лицами, не обладающими правами на изымаемые объекты недвижимости?</p>	<p>в соответствии с пунктом 11 статьи 56.5 Земельного кодекса иное может быть установлено судом.</p>
<p>24. Пунктом 11 статьи 56.5 Земельного кодекса установлено, что правообладатели изымаемой недвижимости, права которых на земельные участки и (или) объекты недвижимости не были выявлены в порядке,</p>	<p>Оценка рыночной стоимости может быть «обращена в прошлое», то есть проведена, в том числе и в отношении ранее существовавших объектов недвижимости.</p>

	<p>установленном настоящей статьей, имеют право требовать возмещения от лица, которому предоставлены такие земельные участки (за исключением лиц, которым земельные участки предоставлены на праве безвозмездного пользования), либо при отсутствии указанного лица вправе требовать возмещения за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования. Однако в соответствии со статьей 49 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд может осуществляться по основаниям, связанным со строительством новых либо реконструкцией существующих объектов, следовательно, на момент требования возмещения изъятые объекты недвижимости могут быть уже снесены, либо существовать в измененном, например, в реконструированном виде. В этой связи возникает вопрос, как и на основании чего будет осуществляться оценка размера возмещения за изъятое имущество?</p>	
25.	<p>Пунктом 2 статьи 56.6 Земельного кодекса установлено, что решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений, размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия. Однако, закон не устанавливает критерии определения целей изъятия, не определен механизм установления соответствия (несоответствия) размещения указанных сооружений этим целям. Кроме того, следует учесть то обстоятельство, что если сооружения, размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия, не обладают надлежащими техническими характеристиками, либо, для</p>	<p>Согласно пункту 4 статьи 56.4 Земельного кодекса в ходатайстве об изъятии должна быть указана цель изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.</p> <p>В данном случае имеются в виду сооружения, незначительно препятствующие использованию земельного участка в соответствии с целью изъятия и размещаемые, как правило, на условиях сервитутов: линии связи, электропередачи, трубопроводы, водопроводы и другие.</p>

целей изъятия, требуют модернизации (реконструкции), либо их месторасположение в границах изымаемого участка не соответствует планам обустройства территории, то в таком случае не будет законных оснований для их изъятия.

В связи с изложенным, данная норма требует пояснений

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 56.9 Земельного кодекса установлено, что соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд содержит указание на сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), изъятие которых в соответствии с решением об изъятии не осуществляется, а также право, на котором собственник такого сооружения или лицо, которому такое сооружение принадлежит на иных правах, вправе использовать подлежащий изъятию земельный участок. При этом закон не уточняет виды права, на которых собственник такого сооружения или лицо, которому такое сооружение принадлежит на иных правах, вправе использовать подлежащий изъятию земельный участок. В соответствии с пунктом 2 статьи 279 Гражданского кодекса в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

1) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;

2) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;

3) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

При этом, в соответствии с подпунктом 9 пункта 1 статьи 56.9 Земельного кодекса соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд содержит указание на сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), изъятие которых в соответствии с решением об изъятии не осуществляется, а также право, на котором собственник такого сооружения или лицо, которому такое сооружение принадлежит на иных правах, вправе использовать подлежащий изъятию земельный участок.

Следует отметить, что вещные права лиц, не являющихся собственниками и аренда предусмотрены соответственно статьей 216 и Главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

26.	<p>Учитывая, что статья 56.2 Земельного кодекса распределяет полномочия органов исполнительной власти и органов местного самоуправления по изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд в зависимости от того, к какому виду нужд относится необходимость изъятия земельного участка в каждом частном случае, считаем целесообразным раскрыть в рассматриваемом законе понятия «федеральная нужда», «региональная нужда», «муниципальная нужда»?</p>	<p>В силу положений статьи 56.2 Земельного кодекса под федеральными, региональными и муниципальными нуждами в случае изъятия земельных участков следует понимать соответственно размещение объектов федерального, регионального и местного значения.</p> <p>При этом, согласно пункту 1 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.</p> <p>Таким образом, объекты федерального, регионального и местного значения определяются соответствующими документами территориального планирования.</p>
27.	<p>Подпунктом 1 пункта 2 статьи 39.30 Земельного кодекса регулируются случаи и основания безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации.</p> <p>Согласно данной норме законодательства не подлежат передаче в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящей статьей земельные участки, предоставленные федеральным органам государственной власти, их территориальным органам, федеральным казенным предприятиям, федеральным государственным предприятиям, федеральным государственным учреждениям, созданным Российской Федерацией некоммерческими организациями, в случае, если на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества.</p> <p>Таким образом, изъятие земельного участка, находящегося в федеральной собственности и попадающего в полосу постоянного отвода при строительстве автомобильной дороги регионального или</p>	<p>На основании статьи 279 Гражданского кодекса в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок; 2) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности; 3) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком. <p>Таким образом, прекращение права собственности на земельный участок одного публичного правового образования в пользу другого публичного правового образования в ходе изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не осуществляется.</p> <p>Случаи безвозмездной передачи земельных участков из собственного одного публичного правового образования в собственность другого публичного правового образования предусмотрены, в том числе положениями Земельного кодекса (статьи 18, 19, Глава V.5 Земельного кодекса), Федерального закона от 22 августа 2004 г.</p>

	<p>межмуниципального значения, невозможно, если на таком земельном участке расположено недвижимое имущество.</p> <p>Кроме того, как следует из подпункта 13 пункта 2 статьи 39.30 Земельного кодекса не подлежат передаче земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные федеральным казенным предприятиям, федеральным государственным предприятиям, федеральным государственным учреждениям, созданным Российской Федерацией некоммерческим организациям.</p>	<p>№ 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 3 декабря 2008 г. № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях».</p> <p>Что касается запрета на передачу сельскохозяйственных земель, то следует иметь в виду, что после предоставления земельного участка для одной из целей изъятия земельного участка, например, для размещения автомобильной дороги, изменится категория такого земельного участка.</p>
28.	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.</p> <p>Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.</p> <p>Согласно пункту 3 статьи 56.3 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.</p> <p>При этом, в соответствии с пунктом 13 статьи 56.6 Земельного</p>

территории, предусматривающего размещение таких объектов (пункт 3 указанной статьи).

Учитывая то, что изъятие земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти либо уполномоченными исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации, а разработка и утверждение документов территориального планирования и документации по планировке территории относятся к полномочиям органов местного самоуправления, а также принимая во внимание то, что строительство или реконструкция объектов федерального значения, объектов регионального значения — это чаще всего достаточно масштабные проекты, под которые процесс изъятия может носить длительный характер, не всегда на практике будут соблюдаться сроки предусмотренные пунктом 3 статьи 56.3 и пункта 13 статьи 56.6 Земельного кодекса.

В данном случае возникает ряд вопросов:

1) прекращает ли действие решение об изъятии в случае принятия новых документов территориального планирования и документов по планировке территории либо внесения в них изменений;

2) если строительство, реконструкция объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения будет предусматриваться на основании внесенных изменений в документ территориального планирования или документацию по планировке территории, то, с какого момента исчисляется срок, предназначенный для принятия решения об изъятии - с момента внесения изменений или с момента принятия первоначального документа.

Таким образом, полагаем, в данном случае имеет место несогласованность норм земельного и

кодекса, предусматривающим, что решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия и с учетом пункта 3 статьи 56.3 Земельного кодекса, срок принятия и действия решения об изъятии представляется достаточным.

На основании части 11 статьи 45 Градостроительного кодекса в случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

Таким образом, документация по планировке территории должна соответствовать документам территориального планирования.

Согласно пункту 3 статьи 56.3 Земельного кодекса решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или объекта местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется такое изъятие.

В связи с изложенным, в случае внесения изменений в документы территориального планирования, а также документацию по планировке территории, решение об изъятии не может распространяться на земельные участки расположенные за границей зоны планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или объекта местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется такое изъятие. При необходимости дополнительного изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с внесением изменений в документацию по планировке территории необходимо принятие иного решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд с учетом сроков,

	градостроительного законодательства, что приводит к неурегулированности вопросов, возникающих при изъятии земельного участка.	предусмотренных пунктом 3 статьи 56.3, а также пунктом 13 статьи 56.6 Земельного кодекса. При этом изменения в документах территориального планирования, а также документации по планировке территории сами по себе не отменяют указанного решения (требуется внесение в него соответствующих изменений принявшим его органом).
29.	<p>Согласно пункту 11 статьи 56.5 Земельного кодекса правообладатели изымаемой недвижимости, права которых на земельные участки и (или) объекты недвижимости не были выявлены в порядке, установленном указанной статьей, имеют право требовать возмещения от лица, которому предоставлены такие земельные участки (за исключением лиц, которым земельные участки предоставлены на праве безвозмездного пользования), либо при отсутствии указанного лица вправе требовать возмещения за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования. Возврат земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества прежним правообладателям не осуществляется.</p> <p>Таким образом, из совокупности указанных норм неясно, в случае, если судом решение об изъятии будет признано незаконным, а процедура изъятия к тому моменту будет полностью проведена, подлежит ли в данной ситуации земельный участок возврату прежнему правообладателю.</p>	<p>На основании статьи 13 Гражданского кодекса ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.</p> <p>В случае признания судом акта недействительным нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса.</p>
30.	<p>Исходя из пункта 13 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия и, согласно пункту 14 указанной статьи, может быть обжаловано в суде.</p> <p>В данном случае обжалование решения об изъятии будет рассматриваться в гражданском судопроизводстве в рамках рассмотрения дел, возникающих из публичных правоотношений, а именно дел об оспаривании решения, действия (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица,</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 256 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданин вправе обратиться в суд с заявлением в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и свобод.</p> <p>При этом, в соответствии с пунктом 11 статьи 56.6 Земельного кодекса правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 1999 года № 176-ФЗ «О почтовой связи» предусмотренного подпунктом 3 пункта 10 указанной статьи</p>

государственного или муниципального служащего.

Согласно статье 256 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации срок обращения в суд с заявлением об оспаривании составляет три месяца со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав и свобод. Аналогичный срок для обращения с заявлением об оспаривании затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц в арбитражный суд установлен статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако в соответствии с пунктом 11 статьи 56.6 Земельного кодекса в случае отсутствия сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты правообладателя изымаемой недвижимости данный правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если земельные участки, подлежащие изъятию, расположены на межселенной территории) по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию.

На основании изложенного, в данном случае нормы процессуального законодательства разнятся с нормами земельного законодательства и могут возникнуть сложности при исчислении срока, допускающего обжалование решения об изъятии.

заказного письма.

В случае отсутствия предусмотренных [подпунктом 3 пункта 10](#) указанной статьи сведений о почтовом адресе правообладателя изымаемой недвижимости и отправки ему копии решения об изъятии в электронной форме на адрес электронной почты правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным в день отправления указанной копии.

В случае отсутствия предусмотренных [подпунктом 3 пункта 10](#) указанной статьи сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты правообладателя изымаемой недвижимости данный правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии в порядке, установленном [подпунктом 2 пункта 10](#) указанной статьи.

В связи с изложенным противоречий в положениях земельного и гражданского процессуального законодательства Российской Федерации противоречий не усматривается.

31.	<p>У собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельные участки, на которых расположены такие дома, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» возникает с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета. При этом государственная регистрация права хотя бы одного собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (и одновременная государственная регистрация неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок) является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения прав собственников помещений в многоквартирном доме на указанное имущество, в том числе на земельный участок.</p> <p>Сведения о большинстве домовладений, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, отсутствуют в государственном кадастре недвижимости и в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Соответственно, собственники не реализовали свое право на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, а именно не обратились в орган местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка для эксплуатации многоквартирного дома и не осуществили постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.</p> <p>Кроме того, существует практика с домовладениями, пострадавшими во время пожара, признанными в установленном законодательством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, снесенными по причинам угрожающим жизни и здоровью людей. Сведения</p>	<p>На основании статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 указанной статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.</p> <p>При этом, изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>В силу пункта 3 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ в случае, если у собственника объектов недвижимости или лица, которому такие объекты недвижимости принадлежат на иных правах, отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом (в редакции указанного Федерального закона) права на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, изъятие таких объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд</p>
-----	--	--

о таких земельных участках чаще всего также отсутствуют в государственном кадастре недвижимости. Оформление документов землепользования для эксплуатации многоквартирного дома в данном случае невозможна ввиду отсутствия объекта эксплуатации.

В настоящее время органы местного самоуправления, в целях реализации права собственников многоквартирных домов на земельные участки, за счет средств местного бюджета проводит работу по заключению муниципальных контрактов на проведение работ по формированию таких земельных участков и постановке на государственный кадастровый учет, с последующим выкупом их у собственников по рыночной стоимости.

В связи с чем, возникают следующие проблемные вопросы в части:

- необходимости проведения работ по формированию либо возможности проведения процедуры изъятия для муниципальных нужд только жилых помещений без проведения работ по формированию земельных участков для эксплуатации многоквартирных домов;

- порядка проведения процедуры изъятия жилых помещений в домовладениях, уничтоженных во время пожара, при отсутствии сведений о земельном участке в государственном кадастре недвижимости и записи о нем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо уточнить объект оценки для определения размера возмещения;

- необходимости оформления земельного участка для определения его рыночной стоимости, находящегося в фактическом пользовании гражданина, которому принадлежит расположенный на таком земельном участке жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса, если сведения о таком земельном участке отсутствуют в

осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В этом случае выявление правообладателей такого земельного участка в порядке, предусмотренном [статьей 56.5](#) Земельного кодекса (в редакции настоящего Федерального закона), не осуществляется, а размер возмещения за изымаемый земельный участок определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для определения размера возмещения арендатору земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет, за исключением случаев, указанных в [частях 5](#) и [6](#) настоящей статьи. При этом образование изымаемого земельного участка не требуется, рыночная стоимость такого земельного участка не определяется и не возмещается.

Также следует отметить, что при гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом право собственности собственником имущества прекращается. Соответственно такое имущество не изымается и возмещение за него не производится.

В соответствии с пунктом 6 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ в случае, если на земельном участке, находящемся в фактическом пользовании гражданина, которому принадлежит расположенный на таком земельном участке жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие [Земельного кодекса](#) либо после дня введения его в действие при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на данный жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса, при изъятии данного жилого дома для государственных или муниципальных нужд этому гражданину наряду с рыночной стоимостью данного жилого дома выплачивается рыночная стоимость такого земельного участка.

	<p>государственном кадастре недвижимости и в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 6 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ);</p> <p>- порядка проведения процедуры изъятия земельного участка, находящегося в фактическом пользовании гражданина, которому принадлежит расположенный на таком земельном участке жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина после дня введения в действие Земельного кодекса РФ, если сведения о таком земельном участке отсутствуют в государственном кадастре недвижимости и в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>	<p>В этой связи, а также с учетом пункта 8 статьи 56.6 Земельного кодекса оформления прав, а также осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка, в целях учета его рыночной стоимости при подготовке соответствующего проекта соглашения об изъятии не требуется.</p>
32.	<p>Регулирующие процесс изъятия нормы Земельного кодекса (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом №499-ФЗ), предоставляют уполномоченному исполнительному органу право поручить исполнение ряда мероприятий подведомственному учреждению (пункт 3 статьи 56.5, пункт 6 статьи 56.7 Земельного кодекса). Однако на практике возможны ситуации, когда уполномоченный орган не имеет в ведомственном подчинении учреждений. В целях оптимизации процесса изъятия земельных участков для государственных нужд следует предоставить уполномоченному исполнительному органу право поручать исполнение мероприятий, связанных с изъятием, не только подведомственным учреждениям, но и учреждениям, виды деятельности которых соответствуют целям изъятия недвижимого имущества для государственных нужд (учреждениям строительной отрасли).</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 56.2 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных нужд осуществляется на основании решений уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с использованием участками недр местного значения.</p> <p>При этом, на основании пункта 2 статьи 26.1 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 189-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» полномочия, осуществляемые органами государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения, определяются Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, договорами о разграничении полномочий и соглашениями, а также законами субъектов Российской Федерации.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 56.5 Земельного кодекса</p>

		<p>уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса, вправе поручить осуществление действий по выявлению лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию, подведомственным этим органам государственным или муниципальным учреждениям.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 статьи 56.7 Земельного кодекса в случае, если решение об изъятии принято по инициативе уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 Земельного кодекса, осуществление указанных в подпунктах 1 - 6 пункта 1 настоящей статьи действий может быть поручено подведомственному таким органам государственному или муниципальному учреждению.</p> <p>Кроме того, следует отметить, что отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок регулируются Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».</p> <p>Таким образом, если решение об изъятии принято по инициативе уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 Земельного кодекса вышеуказанные действия могут быть осуществлены иной организацией в соответствии с указанным Федеральным законом по различным правовым основаниям: поручению органа власти или договору об оказании услуг.</p>
33.	<p>Имеет ли право орган местного самоуправления при изъятии земельного участка для государственных (не для муниципальных) нужд предоставлять земельный участок взамен изымаемого при наличии соответствующего соглашения между органом местного самоуправления и</p>	<p>Согласно пункту 13 статьи 56.10 Земельного кодекса возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании</p>

	<p>органом государственной власти, осуществляющим непосредственное изъятие?</p>	<p>ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в пунктах 1 и 2 статьи 56.4 Земельного кодекса, за счет средств указанной организации. Таким образом, возмещение, в том числе натуральное осуществляется лицом, по требованию (ходатайству) которого было принято решение об изъятии.</p>
34.	<p>Положениями статьи 56.10 Земельного кодекса предусмотрена возможность направления соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд только посредством почтовой связи. Возможно ли вручение такого соглашения непосредственно лицам, у которых имущество изымается, а также подписание соглашения об изъятии непосредственно в органе местного самоуправления?</p>	<p>Согласно пункту 6 статьи 56.10 Земельного кодекса проект соглашения об изъятии недвижимости считается полученным правообладателем изымаемой недвижимости со дня вручения ему предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи заказного письма или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом «О почтовой связи» данного заказного письма, если иное не предусмотрено пунктом 7 настоящей статьи.</p> <p>Вместе с тем, в соответствии с пунктом 7 статьи 56.10 Земельного кодекса организация, подавшая ходатайство об изъятии, на основании которого было принято решение об изъятии, вправе вручить проект соглашения об изъятии недвижимости правообладателю изымаемой недвижимости с распиской в получении.</p>
35.	<p>В соответствии с положениями части 10 статьи 56.8 Земельного кодекса предусмотрено, что отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания в соответствии со статьей 56.9 Земельного кодекса соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>В то же время рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке имущества, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев,</p>	<p>Согласно статье 12 Федерального закона № 135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>При этом, в силу пункта 10 статьи 56.8 Земельного кодекса, отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания в соответствии со статьей 56.9 Земельного кодекса соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.</p>

<p>предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона № 135-ФЗ).</p> <p>Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные нормы, возникает вопрос, возможно ли при заключении соглашения об изъятии недвижимости руководствоваться «старым» отчетом об оценке, с момента составления которого прошло более шести месяцев, либо необходимо составлять «новый» отчет об оценке изымаемого имущества по истечении шести месяцев со дня составления предыдущего отчета об оценке?</p>	<p>На основании статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.</p>
<p>36. Статья 56.3 Земельного кодекса предусматривает изъятие земельных участков в связи с принятием решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. На территории муниципальных образований большинство земельных участков под многоквартирными домами поставлены на государственный кадастровый учет декларативно (по материалам инвентаризации) с 1999 по 2004 годы, в связи с чем в кадастровых паспортах земельных участков указывается, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, а в выписках из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию для муниципальных нужд. В соответствии с пунктом 3 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ в случае, если у собственника объектов недвижимости или лица, которому такие объекты недвижимости принадлежат на иных правах, отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации права на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, изъятие таких объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке,</p>	<p>На основании статьи 32 Жилищного кодекса жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 указанной статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.</p>

установленном гражданским и земельным законодательством для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В этом случае выявление правообладателей такого земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 56.5 Земельного кодекса, не осуществляется, а размер возмещения за изымаемый земельный участок определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для определения размера возмещения арендатору земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет, за исключением случаев, указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи. При этом образование изымаемого земельного участка не требуется, рыночная стоимость такого земельного участка не определяется и не возмещается.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) земельный участок, стоящий на государственном кадастровом учете и на котором расположен многоквартирный жилой дом с 01.03.2005 является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая изложенное выше, возникает вопрос о возможности применения пункта 3 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ при изъятии земельных участков, расположенных под многоквартирными домами, а именно:

1. Следует ли считать, что право общей долевой собственности на земельный участок собственников помещений в многоквартирном доме возникло в соответствии с Жилищным кодексом или необходимо руководствоваться сведениями из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

2. Должен ли оценщик оценить рыночную стоимость, изымаемых земельных участков, или стоимость возмещения определить, как арендную плату на 49 лет?

При этом, изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Следует отметить, что согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 3 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ в случае, если у собственника объектов недвижимости или лица, которому такие объекты недвижимости принадлежат на иных правах, отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом права на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, изъятие таких объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В этом случае выявление правообладателей такого земельного участка в порядке, предусмотренном [статьей 56.5](#) Земельного кодекса, не осуществляется, а размер возмещения за изымаемый земельный участок определяется в порядке, установленном законодательством Российской

	<p>3. Необходимо ли в данном случае выполнение кадастровых работ по уточнению границ земельных участков. Если да, то в соответствии с каким документом необходимо выполнить кадастровые работы по уточнению границ и площади земельных участков, если утверждена документация по планировке территории микрорайона (проект планировки и проект межевания), согласно которым данные дома подлежат сносу, а проект межевания содержит границы новых земельных участков, формируемых под строительство новых объектов?</p>	<p>Федерации для определения размера возмещения арендатору земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет, за исключением случаев, указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи. При этом образование изымаемого земельного участка не требуется, рыночная стоимость такого земельного участка не определяется и не возмещается.</p>
37.	<p>Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, предусмотренным статьей 49 Земельного кодекса, в том числе по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами.</p> <p>Учитывая изложенное, прошу дать разъяснения, какими федеральными законами предусмотрены иные основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.</p>	<p>На основании пункта 3 статьи 49 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.</p> <p>Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 49 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, в том числе предусмотренным:</p> <p>Жилищным кодексом;</p> <p>Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;</p> <p>Законом Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»;</p> <p>Федеральным законом от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»;</p> <p>Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;</p> <p>Федеральным законом от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;</p>

		Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».
38.	<p>При реализации положений Земельного кодекса Российской Федерации об изъятии земельных участков возникает вопрос, связанный с процедурой определения равноценного земельного участка, в случае, если такой земельный участок предстоит сформировать (так как оценка земельного участка производится после его формирования).</p>	<p>На основании статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности.</p> <p>Образование земельного участка осуществляется в рамках предоставления земельного участка взамен изымаемого земельного участка для государственных или муниципальных нужд в порядке, предусмотренном Земельным кодексом.</p>
39.	<p>Глава VII.1 Земельного кодекса определяет порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>В соответствии со статьей 56.2 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения осуществляется на основании решения уполномоченного исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.</p> <p>При этом, согласно пункту 2 статьи 279 Гражданского кодекса в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется, в том числе прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 5 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка,- находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным</p>	<p>На основании статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок; 2) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности; 3) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком. <p>Таким образом, прекращение права собственности на земельный участок одного публичного правового образования в пользу другого публичного правового образования в ходе изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не осуществляется.</p> <p>Случаи безвозмездной передачи земельных участков из собственного одного публичного правового образования в собственность другого публичного правового образования предусмотрены, в том числе положениями Земельного кодекса (статьи 18, 19, Глава V.5 Земельного кодекса), Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих</p>

	<p>участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.</p> <p>В связи с изложенным, возникает вопрос, имеются ли правовые основания для принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об изъятии земельного участка, находящегося в федеральной собственности и предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования федеральному учреждению, для государственных нужд субъекта Российской Федерации?</p>	<p>принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 3 декабря 2008 г. № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях».</p>
40.	<p>Пунктом 3 ст. 53.3 Земельного кодекса предусмотрена возможность принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.</p> <p>Учитывая объём организационных и подготовительных мероприятий для принятия решения об изъятии земельных участков и следующие за принятием данного решения последствия, а также сложившуюся экономическую ситуацию, целесообразно рассмотреть возможность продления установленного трёхлетнего срока для принятия решения об изъятии земельного участка.</p>	<p>В соответствии с пунктом 3 статьи 56.3 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.</p> <p>Следует отметить, что указанный срок связан в том числе со сроком резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд, который в соответствии с пунктом 3 статьи 70.1 Земельного кодекса составляет не более чем три года для целей, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса.</p> <p>При этом, в соответствии с пунктом 13 статьи 56.6 Земельного кодекса, предусматривающим, что решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия и с учетом пункта 3 статьи 56.3 Земельного кодекса, срок принятия и действия решения об изъятии представляется достаточным для его подготовки и реализации.</p>
41.	<p>Возможна ли государственная регистрация прав на все земельные участки, образованные в связи с образованием земельного участка для последующего изъятия, без заявления правообладателя исходного земельного участка на основании заявления органа, принявшего решение об изъятии земельного участка, или лица, на основании</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.</p>

ходатайства которого принято решение об изъятии?

Подлежит ли в этом случае уплате государственная пошлина за государственную регистрацию прав на все образованные земельные участки, в том числе не подлежащие изъятию?

В случае, если данная регистрация невозможна, то внесенные в Федерального закона № 122-ФЗ изменения не приведут к упрощению и изъятие все равно будет затруднительным, так как будет зависеть от подачи собственником земельного участка, из которого образован изымаемый земельный участок, заявления о регистрации права на образованные земельные участки. Это еще более затруднительно, если собственник проживает не по месту нахождения земельного участка, так как для подачи заявления о регистрации ему придется ехать в регистрирующий орган по месту нахождения земельного участка в случае, если приостановлен экстерриториальный прием документов на государственную регистрацию из-за сокращения сроков регистрации до 10 рабочих дней.

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 25.7 Федерального закона № 122-ФЗ государственная регистрация возникновения, прекращения или перехода прав на недвижимое имущество, изъятое для государственных или муниципальных нужд, осуществляется на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, заявление собственника изымаемого земельного участка о государственной регистрации перехода права собственности не требуется.

Однако зачастую изъятию подлежит земельный участок, образуемый из земельного участка, находящегося в частной собственности, или обремененного правами иных

В соответствии с подпунктом 2.1 пункта 1 статьи 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, является решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок образован в целях изъятия для государственных или муниципальных нужд.

Государственная регистрация возникновения, прекращения или перехода прав на недвижимое имущество, изъятое для государственных или муниципальных нужд, осуществляется на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд (пункт 3 статьи 25.7 Федерального закона № 122-ФЗ).

При этом, в силу пункта 4 статьи 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков.

Таким образом, государственная регистрация прав в отношении земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, и который предстоит образовать, а также в отношении не подлежащего изъятию преобразуемого земельного участка осуществляется на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Что касается уплаты государственной пошлины, то в соответствии с пунктом 1 статьи 333.17 Налогового кодекса Российской Федерации плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица.

От уплаты государственной пошлины, установленной Главой 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации, освобождаются федеральные органы государственной власти, органы государственной

лиц. В связи с этим согласно статье 56.7 Земельного кодекса орган, принявший решение об изъятии земельного участка, или лицо, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии, выступает заказчиком кадастровых работ в целях образования земельных участков, подлежащих изъятию, и обращается от имени правообладателя изымаемой недвижимости без доверенности с заявлением о кадастровом учете земельных участков подлежащих изъятию.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, являются указанные в этом пункте документы, в том числе решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок образован в целях изъятия для государственных или муниципальных нужд. При этом в соответствии с пунктом 2 этой статьи государственная регистрация прав на земельные участки, образуемые при разделе или объединении земельных участков, находящихся в собственности одного лица, осуществляется на основании заявления такого лица. Соответственно, в этом случае представления документов, указанных в пункте 1 этой статьи, не требуется.

Таким образом, на основании решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется государственная регистрация прав на земельный участок, образованный в целях изъятия для государственных или муниципальных нужд, по заявлению лица, не являющегося правообладателем земельного участка.

Согласно пункту 4 статьи 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется

власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных указанной главой, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктом 124 пункта 1 статьи 333.33](#) Налогового кодекса Российской Федерации.

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий, уплачиваемых организациями, в том числе на основании ходатайства которых принимается решение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд предусмотрены статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

	<p>одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков.</p>	
42.	<p>На основании каких документов возможна государственная регистрация прекращения права аренды на земельные участки образуемые из находящихся в аренде земельных участков и необходимые для строительства и реконструкции объектов недвижимости федерального, регионального местного значения?</p> <p>Так, в ряде случаев некоторые арендаторы земельных участков, из которых образуются земельные участки, необходимые для строительства и реконструкции объектов недвижимости, для которых возможно изъятие земельных участков, согласны на добровольное прекращение прав на эти образуемые земельные участки.</p> <p>В соответствии со статьей 11.8 Земельного кодекса в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов). При этом согласно статье 11.2 Земельного кодекса образование земельных участков возможно при наличии согласия арендатора (землепользователя) исходного земельного участка.</p> <p>Таким образом, Земельным кодексом не предусмотрено автоматическое возникновение права аренды на образованные земельные участки (в отличие от права постоянного (бессрочного) пользования).</p> <p>Однако на практике при государственной регистрации права собственности на земельные участки, образованные из</p>	<p>На основании пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими законами или договором.</p> <p>В пункте 2 статьи 56.11 Земельного кодекса перечислены документы, которые свидетельствуют о надлежащем исполнении соглашения об изъятии и которые могут являться основанием для прекращения прав.</p> <p>Вместе с тем, следует отметить, что на основании части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. В данном случае, вступившее в силу судебное решение, является документом, в соответствии с которым подлежат прекращению права на изъятые имущество.</p>

	<p>арендованного земельного участка, одновременно на эти участки регистрируется право аренды при отсутствии договора аренды в отношении образованных земельных участков.</p>	
43.	<p>Встречаются случаи, когда в настоящее время уже проведены кадастровые работы по образованию земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, для строительства в соответствии с пунктом 1 статьи 32 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) на основании решений о предварительном согласовании места размещения объекта; - из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным и муниципальным учреждениям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии с пунктом 2 статьи 20 Федерального закона 221-ФЗ. <p>Государственный кадастровый учет образуемых земельных участков осуществлен, однако решения об образовании этих земельных участков до 01.03.2015 приняты не были. При этом основание для принятия в настоящее время решения об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории или решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка отсутствует, так как указанные земельные участки уже поставлены на государственный кадастровый учет.</p> <p>На основании каких документов возможна государственная регистрация права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на указанные земельные</p>	<p>В случае если процедура образования земельных участков начата до 1 марта 2015 года, осуществлен государственный кадастровый учет образуемых земельных участков и имеются документы, являющиеся основанием для проведения государственной регистрации прав, которые были предусмотрены статьей 22.2 Федерального закона 122-ФЗ в редакции, действовавшей до вступления в силу изменений, внесенных Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 171-ФЗ), представляется, что государственная регистрация прав на образованные земельные участки может быть осуществлена на основании таких документов.</p> <p>Если процедура образования земельных участков начата после 1 марта 2015 года, их образование должно осуществляться на основании документов, предусмотренных пунктом 1 статьи 11.3 Земельного кодекса. Государственная регистрация прав на такие земельные участки осуществляется на основании документов, предусмотренных статьей 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ (в редакции Федерального закона № 171-ФЗ).</p> <p>Однако вопрос о том, на основании каких документов осуществляется государственная регистрация прав на образуемые земельные участки в случае, когда решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления об образовании земельных участков до 1 марта 2015 года не приняты (при этом такие образуемые земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет до 1 марта 2015 года), действующим законодательством не урегулирован.</p> <p>В связи с этим, представляется, что в качестве документа, необходимого для проведения государственной регистрации прав на образуемые земельные участки в случае, когда решения исполнительных</p>

	<p>участки.</p> <p>Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 22.2 Федерального закона 122-ФЗ (в редакции, действующей с 01.03.2015) основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является решение об утверждении схемы расположения земельного участка или решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В соответствии с Земельным кодексом данные решения принимаются для осуществления государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, то есть государственный кадастровый учет этих земельных участков осуществляется после принятия указанного решения.</p> <p>При этом до 01.03.2015 основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из указанных земельных участков являлось решение уполномоченного органа о разделе или об объединении земельных участков. Указанное решение согласно статье 11.3 Земельного кодекса принималось при наличии кадастровых паспортов образуемых земельных участков, то есть после их государственного кадастрового учета.</p>	<p>органов государственной власти или органов местного самоуправления об образовании земельных участков до 1 марта 2015 года не приняты (при этом такие образуемые земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет до 1 марта 2015 года), может быть представлено заявление уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления о государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, в соответствии с пунктом 2 статьи 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ (в редакции Федерального закона № 171-ФЗ).</p>
44.	<p>В каком порядке осуществляется государственная регистрация прав на земельные участки, образуемые из земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на которые зарегистрировано только право аренды?</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, является, в том числе решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных</p>

Возможно ли заключение договоров аренды в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, в отношении которого зарегистрировано право аренды, сведения о которых в государственном кадастре недвижимости носят временный характер, и государственная регистрация права аренды на основании этих договоров?

Так, пунктом 7 статьи 11.4 Земельного кодекса установлено, что в целях раздела земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса, в течение одного месяца со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа. К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

1) подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;

2) копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с пунктом 4 статьи 24 Федерального закона № 221-ФЗ внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет

участков на кадастровом плане территории.

В силу подпункта 1 пункта 3 статьи 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ обязательным приложением к документам, представляемым в соответствии с [пунктами 1](#) и [2](#) указанной статьи, является правоустанавливающий документ на земельный участок, из которого образованы земельные участки.

В случае, если осуществляется государственная регистрация права аренды на земельный участок, образуемый при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо собственность на такой земельный участок не разграничена и находящийся в аренде, то документом, устанавливающим право на такой земельный участок, является договор аренды.

Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

	<p>образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости.</p> <p>При этом согласно пункту 1 статьи 22.2 Федерального закона № 122-ФЗ (в редакции, действующей с 01.03.2015) решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории является основанием только для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>Согласно пункту 4 статьи 11.8 Земельного кодекса в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без торгов (конкурсов, аукционов).</p>	
45.	<p>Согласно норм Градостроительного кодекса границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства отображаются в составе документов территориального планирования и утвержденных проектах планировки территории, в связи с этим, и с учетом содержания статей 56.5, 56.6 Земельного кодекса возникает вопрос: может ли при образовании земельного участка для строительства, реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения. его граница не совпадать с границами зоны планируемого размещения таких</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации; 2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков; 3) утвержденная схема расположения земельного участка или

	объектов?	<p>земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса.</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса основная часть проекта планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются в том числе границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.</p> <p>Проект межевания территории, а также схема расположения земельного участка должны в целом соответствовать проекту планировки территории (пункт 16 статьи 11.10 Земельного кодекса).</p> <p>Учитывая изложенное, представляется, что границы земельных участков, образуемых в целях размещения предусмотренных проектом планировки территории объектов должны примерно соответствовать границам зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.</p>
46.	Возникает вопрос о правомерности внесения изменений в решение об изъятии, в частности увеличения или уменьшения количества подлежащих изъятию объектов при отсутствии такого указания в порядке изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.	<p>На основании пункта 9 статьи 56.6 Земельного кодекса переход прав на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также образование из таких земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой необходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии. Следовательно, решение об изъятии земельных участков распространяется на все существующие, создаваемые или образуемые на данном земельном участке объекты недвижимости (в том числе на образуемые из него земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости).</p> <p>На основании пункта 3 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального</p>

		<p>значения или объекта местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется такое изъятие.</p> <p>В случае, если изначально не были изъяты все необходимые земельные участки, то изъятие остальных осуществляется не путем дополнения ранее принятого решения об изъятии, а путем принятия нового решения. В противном случае невозможно соблюсти порядок и сроки, установленные для осуществления изъятия.</p>
47.	<p>В статье 56.8 Земельного кодекса не указана дата, на которую должна быть определена рыночная: стоимость, подлежащих изъятию земельных участков, объектов недвижимости и убытков. Так, в частности, рыночную стоимость возможно определить на дату принятия решения об изъятии, на дату уведомления правообладателей недвижимости или иную.</p>	<p>В соответствии с пунктом 7 статьи 56.8 Земельного кодекса размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости. При этом сама оценка изымаемого имущества осуществляется в любое время от издания решения об изъятии до направления проекта соглашения об изъятии с учетом срока, предусмотренного пунктом 7 статьи 56.8 Земельного кодекса.</p>
48.	<p>Пунктом 11 статьи 56.10 Земельного кодекса предусмотрено, что на основании предложений указанного в пункте 10 настоящей статьи правообладателя изымаемой недвижимости об изменении условий соглашения об изъятии недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, по согласованию с лицом, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии (при наличии такого лица), вправе изменить условия соглашения об изъятии недвижимости с учетом предложений правообладателя изымаемой недвижимости. Однако, приведенной нормой не установлен срок для рассмотрения предложений для внесения изменений в условия соглашения об изъятии недвижимости, что требует также уточнения.</p>	<p>Согласно пункту 11 статьи 56.10 Земельного кодекса на основании предложений указанного в пункте 10 настоящей статьи правообладателя изымаемой недвижимости об изменении условий соглашения об изъятии недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, по согласованию с лицом, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии (при наличии такого лица), вправе изменить условия соглашения об изъятии недвижимости с учетом предложений правообладателя изымаемой недвижимости.</p> <p>При этом, в соответствии с пунктом 10 статьи 56.10 Земельного кодекса в случае, если по истечении девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.</p> <p>Необходимо отметить, что федеральным земельным</p>

		<p>законодательством не определен срок рассмотрения уполномоченным органом предложений правообладателя изымаемой недвижимости об изменении условий соглашения об изъятии недвижимости. Вместе с тем, представляется, что заключение соглашения об изъятии недвижимости с учетом обоснованных замечаний лица, имущество которого подлежит изъятию, в короткий срок и избежание судебных споров в первую очередь в интересах уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, а также лиц, на основании ходатайств которых принимаются такие решения.</p>
49.	<p>Согласно пункту 4 статьи 56.10 Земельного кодекса одновременно с проектом соглашения об изъятии недвижимости, правообладателю изымаемой недвижимости направляется отчет об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в связи с чем, возникает вопрос обязательно ли составлять отчет об оценке размера убытков или он может быть представлен в составе отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимого имущества.</p>	<p>Согласно подпункту 2 пункта 4 статьи 56.10 Земельного кодекса одновременно с проектом соглашения об изъятии недвижимости, направляемым правообладателю изымаемой недвижимости в соответствии с пунктом 3 указанной статьи, направляется отчет об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или об оценке рыночной стоимости прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению в связи с изъятием, а также отчет об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.</p> <p>При этом, в соответствии с пунктом 2 статьи 56.8 Земельного кодекса при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.</p> <p>Учитывая изложенное, представляется, что предусмотренные подпунктом 2 пункта 4 статьи 56.10 Земельного кодекса отчеты могут</p>

		быть представлены в виде единого документа.
50.	<p>Возникает ли право собственности субъекта Российской Федерации на земельный участок, в случае принятия решения об изъятии земельных участков, находящихся в государственной собственности Российской Федерации и муниципальной собственности и переданных третьим лицам в аренду, на праве постоянного бессрочного пользования, пожизненного (наследуемого) владения или безвозмездного пользования, т.е. в случае прекращения указанных прав?</p> <p>Либо в данном случае подлежат прекращению вышеуказанные права, сохраняется право государственной и муниципальной собственности и в дальнейшем субъекту Российской Федерации необходимо обращаться за предоставлением земельного участка для строительства (реконструкции) объекта в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) или органы местного самоуправления соответственно.</p> <p>Возникает ли право собственности субъекта Российской Федерации на объекты недвижимого имущества (капитальные строения), расположенные на изымаемом земельном участке при прекращении на данные объекты права аренды, либо права хозяйственного ведения и оперативного управления федеральных или муниципальных предприятий и учреждений?</p> <p>В случае если право собственности субъекта Российской Федерации не возникает на объекты недвижимого имущества, то в каком порядке они будут предоставляться собственником?</p>	<p>На основании статьи 279 Гражданского кодекса в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок; 2) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности; 3) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком. <p>Таким образом, прекращение права собственности на земельный участок одного публичного правового образования в пользу другого публичного правового образования в ходе изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд не осуществляется.</p> <p>При этом земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные третьим лицам, могут быть предоставлены в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации организациям, учрежденным иными публичными правовыми образованиями.</p> <p>Впоследствии соответствующие земельные участки могут быть переданы в собственность иного публичного правового образования в порядке, предусмотренном Земельным кодексом на том основании, что земельные участки используются юридическим лицом, учрежденным иным публичным правовым образованием.</p> <p>Дополнительно следует отметить, что случаи безвозмездной передачи земельных участков из собственного одного публичного правового образования в собственность другого публичного правового образования предусмотрены, в том числе положениями Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими</p>

		силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
51.	Необходимо ли регистрировать право собственности субъекта Российской Федерации на объект недвижимого имущества, расположенный на изъятом земельном участке и подлежащий сносу, либо возможно проведение мероприятий по сносу объекта без регистрации указанного права?	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.11 Земельного кодекса заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для:</p> <ol style="list-style-type: none">1) перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;2) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;3) досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;4) прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные на изымаемом земельном участке, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования такими объектами недвижимого имущества;5) возникновения прав в соответствии с настоящим Кодексом на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;6) государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

		<p>7) сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.</p> <p>При этом, согласно пункту 12 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ в случае, если на земельном участке, изъятом для государственных или муниципальных нужд, расположены изъятые вместе с таким земельным участком и подлежащие <u>сносу</u> объекты недвижимости, их снос осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об их изъятии, либо лицом, которому предоставлен земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости. Принятие решения о таком сносе не требуется. В случае, если указанные объекты недвижимости были изъяты в собственность Российской Федерации, внесение сведений о них в реестр федерального имущества не осуществляется. В случае, если ранее права на указанные объекты недвижимости не были зарегистрированы, государственная регистрация прав, перехода, прекращения прав не осуществляется.</p> <p>Учитывая изложенное, в случаях, не предусмотренных пунктом 12 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ, представляется необходимой регистрация прав на подлежащий сносу объект недвижимого имущества, расположенный на изъятом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, и изъятый вместе с таким земельным участком. Последующий снос таких объектов недвижимого имущества возможен по волеизъявлению (решению) их нового собственника.</p>
52.	<p>Имеется правовая неопределенность в части лиц – правообладателей, с которыми подлежит заключать соглашение об изъятии земельного участка, в случае если земельный участок находится в частной собственности, передан собственником в аренду, и арендатором в субаренду.</p> <p>Так, пункт 2 статьи 56.9 Земельного кодекса предусматривает что соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого</p>	<p>В соответствии с пунктом 3 статьи 56.9 Земельного кодекса соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.</p> <p>Таким образом, в случае если земельный участок находится на праве долевой собственности, либо в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключен договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, соглашение об изъятии недвижимости заключается с</p>

	<p>имущества. При этом пункты 7 и 8 статьи 56.11 Земельного кодекса указывают на то, что в случае, если изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд делает невозможным исполнение правообладателем изымаемой недвижимости обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных правообладателем изымаемой недвижимости с такими лицами договорах, прежний правообладатель изымаемой недвижимости вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры при условии, что их исполнение станет невозможным в связи с изъятием указанной недвижимости.</p> <p>Правообладатель изымаемой недвижимости осуществляет самостоятельно расчет с лицами, обременения на изымаемую недвижимость в пользу которых или договоры с которыми прекращены на основании заключенного соглашения об изъятии недвижимости либо вступившего в законную силу решения суда, а также с лицами, договоры с которыми расторгнуты в соответствии с пунктом 7 статьи 56.11 Земельного кодекса.</p>	<p>каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.</p> <p>При этом, согласно подпункту 6 пункта 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в долевой собственности более чем пяти лиц, на общем собрании могут принять решения о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности заключать соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Согласно пункту 7 статьи 56.11 Земельного кодекса в случае, если изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд делает невозможным исполнение правообладателем изымаемой недвижимости обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных правообладателем изымаемой недвижимости с такими лицами договорах, прежний правообладатель изымаемой недвижимости вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры при условии, что их исполнение станет невозможным в связи с изъятием указанной недвижимости.</p> <p>Таким образом, в случае изъятия переданного в субаренду, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, соглашение об изъятии заключается с арендатором такого земельного участка и указанный арендатор самостоятельно обеспечивает расторжение договора субаренды и соответственно расчет с субарендатором.</p>
53.	<p>Необходимо произвести изъятие части исходного земельного участка, в соответствии с ДПТ, и выплату собственнику возмещения, включающего в себя рыночную стоимость всего исходного земельного участка в случае если оценщиком в отчете представлено соответствующее обоснование?</p> <p>Необходимо произвести изъятие всего исходного земельного участка и выплату собственнику возмещения,</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 56.6 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято в отношении земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.</p> <p>Согласно пункту 5 статьи 56.6 Земельного кодекса к решению об изъятии прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах</p>

включающего в себя рыночную стоимость земельного участка в вышеуказанном случае?

Так, в целях обеспечения реализации Федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)», схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта, разработана документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) участка федеральной автомобильной дороги (далее -ДПТ). -

Согласно пункту 5.1 статьи 43 Градостроительного кодекса, ДПТ предусмотрено образование земельного участка, предполагаемого к изъятию для государственных нужд. Изъятию подлежит часть земельного участка и расположенный на данной части жилой дом.

Образование необходимого к изъятию земельного участка предусмотрено путем раздела исходного земельного участка (вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства) и не противоречит требованиям к образуемым земельным участкам, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса.

Согласно пункту 4 статьи 56.8 Земельного кодекса рыночная стоимость изымаемого земельного участка, который подлежит образованию, находящегося в частной собственности, определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя.

Однако при проведении оценочных работ оценщиком сделан следующий вывод: «...Как показывает анализ рынка жилой недвижимости в районах N области затраты на строительство нового жилья при продаже не окупаются, что свидетельствует о наличии существенного внешнего износа и подтверждается отсутствием нового строительства жилья в

которой предусмотрено образование таких земельных участков.

Статьей 11.9 Земельного кодекса установлены требования к образуемым и измененным земельным участкам. В частности, в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 11.9 Земельного кодекса не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 11 статьи 56.4 Земельного кодекса уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) Земельного кодекса, принимают решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии в том числе, в случае, если схема расположения земельного участка, приложенная к ходатайству об изъятии, не может быть утверждена, если разработка схемы расположения земельного участка осуществлена с нарушением предусмотренных [статьей 11.9](#) Земельного кодекса требований.

Также, согласно части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Кроме того, в соответствии с частью 10 статьи 38 Федерального закона № 221-ФЗ образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского [законодательства](#), земельного [законодательства](#), лесного [законодательства](#), водного [законодательства](#), градостроительного [законодательства](#) и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам.

	<p>селах N области с целью его последующей продажи. На основании этого оценщиком сделан вывод о нецелесообразности строительства жилого дома на оставшейся части земельного участка после изъятия части земельного участка под размещение автомобильной дороги. Использование земельного участка текущим собственником после сноса дома в качестве земельного участка для личного подсобного хозяйства (огород, сад) также не представляется целесообразным, т. к. находящиеся в продаже в районе местоположения оцениваемого земельного участка жилые дома продаются с достаточно большим земельным участком, предназначенным для ведения личного подсобного хозяйства, а обработка удаленного от основного места жительства земельного участка в качестве огорода, расположенного в непосредственной близости к автомобильной дороге с большим автомобильным трафиком мало вероятна. Таким образом, для целей настоящего отчета об оценке необходимо определить рыночную стоимость всего земельного участка (исходного земельного участка).</p>	<p>Таким образом, разделить и изъять земельный участок возможно лишь тогда, когда исходный земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости возможно продолжить использовать в соответствии с существовавшим разрешенным использованием. При этом недопустимо предполагать, что разделенный земельный участок может быть использован в соответствии с иным видом разрешенного использования, как, например, использование для огородничества земельного участка, образованного из земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, поскольку разрешенное использование исходного земельного участка предопределяет разрешенное использование образуемого земельного участка.</p> <p>В ином случае земельный участок должен быть изъят полностью.</p> <p>Что касается определения размера возмещения за подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд земельные участки, которые предстоит образовать, то необходимо отметить следующее.</p> <p>В соответствии с пунктом 4 статьи 56.8 Земельного кодекса в целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).</p>
54.	<p>Не ясен порядок применения статьи 87.2 Жилищного кодекса, введенной Федеральным № 499-ФЗ, в отношении предоставления благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма органом государственной власти, принявшим решение об изъятии земельного участка, на котором расположено жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, и порядок действий в случае</p>	<p>В соответствии со статьей 49 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным, в том числе с строительством, реконструкцией автомобильных дорог федерального значения.</p> <p>Согласно части 2 статьи 32 Жилищного кодекса изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором</p>

необходимости изъятия жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.

расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен Главой VII.1 Земельного кодекса.

В силу пункта 1.1 части 1 статьи 85 Жилищного кодекса граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд.

Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд установлен статьей 87.2 Жилищного кодекса. Так, согласно положениям указанной статьи Жилищного кодекса гражданам, подлежащим выселению из вышеназванного жилого помещения, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма органом государственной власти, принявшим решение об изъятии.

Требования к таким жилым помещениям предусмотрены статьей 89 Жилищного кодекса.

Также отмечаем, что согласно части 1 статьи 91.2. Жилищного кодекса наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования могут быть:

1) орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо

		<p>уполномоченная указанным органом организация;</p> <p>2) организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.</p>
55.	<p>Согласно взаимосвязанным положениям статей 46.2 Градостроительного кодекса и 32 Жилищного кодекса в целях развития застроенной территории в пределах ее границ осуществляется изъятие для муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, подлежащие сносу, реконструкции или признанные аварийными.</p> <p>В то же время, согласно статье 46.1 Градостроительного кодекса границы застроенной территории, решение о развитии которой принимается, определяются органом местного самоуправления исходя из социальной и экономической задачи обеспечить комплексное освоение значительного земельного массива, в состав которого органы местного самоуправления включают и незастроенные земельные участки, находящиеся в частной собственности, или же земельные участки такой же формы собственности, на территории которых расположены индивидуальные жилые дома или нежилые объекты недвижимости.</p> <p>Вместе с тем статья 46.1 Градостроительного кодекса не содержит каких-либо положений о возможности изъятия для муниципальных нужд земельных участков, находящихся на территории, решение о развитии которой принимается, но не подпадающих под указание статей 46.2 Градостроительного кодекса и 32 Жилищного кодекса. С учетом того, что в отдельных судебных актах содержится вывод о допустимости изъятия земельных участков в таких случаях, но при условии оценки его обоснованности и необходимости судами, просьба высказать мнение по</p>	<p>В соответствии с частью 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.</p> <p>Частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации установлено, что права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.</p> <p>В соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:</p> <p>1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;</p> <p>2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.</p> <p>На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса существенным условием договора является, в том числе обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд</p>

вопросу о возможности такого толкования взаимосвязанных положений подпункта 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса и статьи 46.1 Градостроительного кодекса, при котором принятие решения о развитии территории может выступать основанием для принудительного изъятия находящихся на такой территории земельных участков, на которых не расположены многоквартирные дома, подлежащие сносу, реконструкции или признанные аварийными.

жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

При этом, в силу части 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, осуществляется в соответствии с [гражданским](#) законодательством и [земельным](#) законодательством.

Таким образом, согласно положениям части 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса приобретение прав на не подлежащие изъятию для муниципальных нужд земельные участки и объекты капитального строительства осуществляется на основании соглашения с собственником недвижимости.

Необходимо отметить, что сам по себе договор о развитии застроенной территории не является основанием для изъятия объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Согласно статье 49 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с обстоятельствами, указанными в положениях названной статьи.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 56.3 Земельного кодекса принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных [пунктом 1](#) указанной статьи, должно быть обосновано обстоятельствами, указанными в положениях данного пункта статьи 56.3 Земельного кодекса.

Таким обстоятельством является, в том числе решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке

		многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) (подпункт 4 пункта 2 статьи 56.3 Земельного кодекса).
56.	<p>В подпункте 1 пункта 1 статьи 56.1. Земельного кодекса в редакции Федерального закона № 499-ФЗ установлено, что с ходатайством об изъятии вправе обратиться субъект естественной монополии, если изъятие земельных участков необходимо для «размещения объектов федерального значения..., указанных в статье 49 Земельного кодекса и обеспечивающих деятельность этих субъектов». Состав указанной нормы предполагает для целей возникновения права на подачу ходатайства, что планируемый для реализации объект должен удовлетворять понятию «обеспечивающий деятельность». Тем не менее в нормативном акте содержание такого термина не раскрывается, что влечет неопределенность в правовом регулировании.</p> <p>В связи с чем, просим пояснить возможно ли относить высокоскоростную железнодорожную магистраль и сопутствующую к ней инфраструктуру к соответствующему понятию, если да, то на основании каких норм.</p>	<p>В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 56.4 Земельного кодекса решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято на основании ходатайств об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, с которыми в уполномоченные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса, вправе обратиться организации являющиеся субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения объектов федерального значения или объектов регионального значения, указанных в статье 49 Земельного кодекса и обеспечивающих деятельность этих субъектов.</p> <p>На основании статьи 3 Федерального закона от 17 августа 2008 г. № 147-ФЗ «О естественных монополиях» субъект естественной монополии - хозяйствующий субъект, занятый производством (реализацией) товаров в условиях естественной монополии.</p> <p>Естественная монополия - состояние товарного рынка, при котором удовлетворение спроса на этом рынке эффективнее в отсутствие конкуренции в силу технологических особенностей производства (в связи с существенным понижением издержек производства на единицу товара по мере увеличения объема производства), а товары, производимые субъектами естественной монополии, не могут быть заменены в потреблении другими товарами, в связи с чем спрос на данном товарном рынке на товары, производимые субъектами естественных монополий, в меньшей степени зависит от изменения цены на этот товар, чем спрос на другие виды товаров.</p> <p>Учитывая изложенное, представляется что объектом, обеспечивающим деятельность субъекта естественной монополии, является объект, функционирование которого направлено на эффективное удовлетворение спроса на соответствующем товарном рынке в отсутствие конкуренции в силу технологических особенностей производства.</p>

		<p>Следует также отметить, что в соответствии с пунктом 2 статьи 56.4 Земельного кодекса перечень организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд в соответствии с пунктом 1 статьи 56.4 Земельного кодекса, устанавливается Правительством Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, перечень организации, на основании ходатайств об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд которых, может быть принято решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в том числе являющихся субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения объектов федерального значения или объектов регионального значения, указанных в статье 49 Земельного кодекса и обеспечивающих деятельность этих субъектов, определяется Правительством Российской Федерации.</p>
57.	<p>В случае если изъятие осуществляется не на основании ходатайства естественной монополии, а по инициативе государственного органа власти (пункт 3 статьи 56.3 Земельного кодекса), то что является основанием для такой инициативы и в какой срок такое решение должно быть принято с момента утверждения документации по планировке территории.</p>	<p>На основании пункта 1 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.</p> <p>Пунктом 2 статьи 56.3 Земельного кодекса установлено, что принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, должно быть обосновано:</p> <ol style="list-style-type: none">1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств

		<p>недропользователя);</p> <p>4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).</p> <p>Таким образом, инициатива уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренного статьей 56.2 Земельного кодекса, по принятию решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть обоснована одним из вышеперечисленных обстоятельств.</p>
58.	<p>Какой орган исполнительной власти вправе подавать ходатайство об изъятии земельных участков для целей размещения высокоскоростной железнодорожной магистрали?</p> <p>Какой орган уполномочен принимать решения об изъятии земельных участков для целей размещения высокоскоростной железнодорожной магистрали?</p>	<p>Согласно пункту 3 статьи 56.3 Земельного кодекса с ходатайством об изъятии вправе обратиться, в том числе орган государственной власти в случаях изъятия земельного участка для строительства, реконструкции объекта федерального значения или объекта регионального значения, строительство которых планируется полностью или частично за счет бюджетных средств бюджетной системы Российской Федерации.</p> <p>Представляется, что такими органами государственной власти являются органы, к полномочиям которых относится обеспечение строительства, реконструкции объекта федерального значения или объекта регионального значения, строительство которых планируется полностью или частично за счет бюджетных средств бюджетной системы Российской Федерации.</p> <p>В соответствии со статьей 12 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» Правительство Российской Федерации распределяет функции между федеральными органами исполнительной власти, утверждает положения о федеральных министерствах и об иных федеральных органах исполнительной власти.</p> <p>В настоящее время соответствующие полномочия закреплены за Росжелдором.</p>

59.	<p>Является ли обязательной процедура, предусмотренная статьей 56.5 Земельного кодекса, в частности сообщение о планируемом изъятии земельных участков.</p>	<p>На основании пункта 1 статьи 56.5 Земельного кодекса уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд обязан осуществить действия, в том числе предусмотренные подпунктами 2, 3 и 4 пункта 1 статьи 56.5 Земельного кодекса, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества.</p> <p>Соответственно, если в отношении всех подлежащих изъятию объектов в ЕГРП имеются сведения, выявление соответствующих лиц не осуществляется.</p> <p>Случаи, когда выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, в порядке, предусмотренном статьей 56.5 Земельного кодекса, не осуществляется предусмотрены пунктами 3 и 5 статьи 26 Федерального закона № 499-ФЗ.</p>
60.	<p>В каком случае срок, установленный пунктом 8 статьи 56.5 Земельного кодекса может быть продлен свыше шестидесяти дней со дня опубликования сообщения о планируемом изъятии земельных участков.</p>	<p>В соответствии с пунктом 8 статьи 56.5 Земельного кодекса собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, подлежащих изъятию, собственники расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, лица, которым такие объекты недвижимого имущества принадлежат на иных правах и права которых на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение шестидесяти дней со дня опубликования сообщения, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 указанной статьи, подают заявления в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 Земельного кодекса, об учете их прав</p>

		<p>(обременений прав) на земельные участки и (или) объекты недвижимости с приложением копий документов, подтверждающих эти права (обременения прав).</p> <p>Продления срока выявления правообладателей изымаемой недвижимости законом не предусмотрено.</p> <p>Вместе с тем, на основании пункта 11 статьи 56.5 Земельного кодекса правообладатели изымаемой недвижимости, права которых на земельные участки и (или) объекты недвижимости не были выявлены в порядке, установленном настоящей статьей, имеют право требовать возмещения от лица, которому предоставлены такие земельные участки (за исключением лиц, которым земельные участки предоставлены на праве безвозмездного пользования), либо при отсутствии указанного лица вправе требовать возмещения за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования.</p>
61.	<p>Пунктом 13 статьи 56.6 Земельного кодекса в редакции Федерального закона №499-ФЗ установлен срок действия решения об изъятии - три года с момента его принятия. В случае если, в результате судебного спора процедура изъятия выйдет за границы указанного срока потребуется ли какое-либо продление соответствующего решения или предъявление иска в суд пресекает его течение?</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 154 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданские дела рассматриваются и разрешаются судом до истечения двух месяцев со дня поступления заявления в суд, если иные сроки рассмотрения и разрешения дел не установлены Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, а мировым судьей до истечения месяца со дня принятия заявления к производству.</p> <p>В течение срока действия решения об изъятии должно быть заключено соглашение об изъятии недвижимости, подан соответствующий иск в суд либо прекращено производство за невозможностью (ненадобностью) изъятия недвижимости для государственных или муниципальных нужд. Срок судопроизводства при этом не имеет правового значения.</p>
62.	<p>В подпункте 6 пункта 1 статьи 56.9 Земельного кодекса указан предельный срок передачи изымаемой недвижимости в шесть месяцев, применяется ли указанный срок к земельным участкам или исключительно к жилым объектам в соответствии с частью 4 статьи 32 Жилищного кодекса?</p>	<p>В соответствии с пунктом 6 статьи 56.9 Земельного кодекса соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд содержит срок передачи земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию. При этом срок указанной передачи не может превышать шесть месяцев со дня прекращения прав прежнего</p>

		<p>правообладателя изымаемой недвижимости.</p> <p>Указанный срок распространяется как на земельные участки, так и на расположенные на них объекты недвижимого имущества, изымаемые для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Необходимо отметить, что согласно части 6 статьи 32 Жилищного кодекса в редакции Федерального закона № 499-ФЗ по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.</p>
63.	<p>В случае если за счет бюджетных средств финансируется этап проектирования и подготовки документации по планировке территории может ли это являться основанием для изъятия земельных участков, выполнения кадастровых и оценочных работ не за счет естественной монополии, а за счет бюджетных средств (пункт 13 статьи 56.10, пункт 1 статьи 56.7, пункт 3 статьи 56.4. Земельного кодекса)?</p>	<p>В соответствии с пунктом 13 статьи 56.10 Земельного кодекса возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в пунктах 1 и 2 статьи 56.4 Земельного кодекса, за счет средств указанной организации.</p>
64.	<p>В случае если, строительство высокоскоростной железнодорожной магистрали планируется осуществлять посредством заключения концессионного соглашения, то может ли в порядке, установленном пунктом 11 статьи 56.5 Земельного кодекса, лицо, чьи права не были выявлены требовать возмещения за счет лица, которому предоставлены такие земельные участки?</p>	<p>Согласно пункту 11 статьи 56.5 Земельного кодекса правообладатели изымаемой недвижимости, права которых на земельные участки и (или) объекты недвижимости не были выявлены в порядке, установленном настоящей статьей, имеют право требовать возмещения от лица, которому предоставлены такие земельные участки (за исключением лиц, которым земельные участки предоставлены на праве безвозмездного пользования), либо при отсутствии указанного лица вправе требовать возмещения за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования.</p> <p>В соответствии с пунктом 4 статьи 56.11 Земельного кодекса с момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности:</p>

1) Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд Российской Федерации;

2) субъекта Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд субъекта Российской Федерации;

3) муниципального образования в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для муниципальных нужд;

4) организации, которая подала ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда, либо предоставила другое недвижимое имущество взамен изымаемого недвижимого имущества, за исключением случаев, если приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» по концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного

		<p>соглашения для осуществления указанной деятельности.</p> <p>Концессионеру, не являющемуся собственником объекта недвижимого имущества, возмещение за его изъятие не производится. Однако, собственник изъятых объектов недвижимого имущества обязан возместить концессионеру убытки, возникающие в связи с досрочным расторжением концессионного соглашения от своего имени.</p>
65.	<p>В пункте 5 статьи 56.1 Земельного кодекса указано, что в случае изъятия земельных участков по ходатайству естественной монополии возникает право собственности Российской Федерации, если приобретение таких земельных участков в частную собственность не допускается. При принятии решения об изъятии таких земельных участков кто осуществляет финансирование кадастровых, оценочных работ и выплачивает компенсации (возмещение).</p>	<p>На основании пункта 13 статьи 56.10 Земельного кодекса возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в пунктах 1 и 2 статьи 56.4 Земельного кодекса, за счет средств указанной организации.</p> <p>Также в соответствии с пунктом 1 статьи 56.7 Земельного кодекса уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая такое ходатайство в целях подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд осуществляют действия, предусмотренные подпунктами 1-8 указанного пункта статьи 56.7 Земельного кодекса.</p> <p>Финансирование указанных мероприятий должно осуществляться за счет средств лица, в интересах которого осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>При этом, положениями федерального земельного законодательства предусматриваются случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов. В частности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества «Российские железные</p>

		дороги» для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования.
66.	<p>Возникает вопрос о возможности осуществления изъятия земельных участков для целей строительства (реконструкции) автомобильных дорог общего пользования федерального значения в соответствии со схемой расположения земельного участка.</p> <p>Так, пунктом 5 статьи 56.6 Земельного кодекса предусмотрено приложение схемы расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать, и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование таких земельных участков. При этом статьей 11.3 Земельного кодекса предусмотрено, что исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков для размещения линейных объектов федерального значения. Также следует отметить наличие большого количества разработанной и утвержденной проектно-сметной документации, в составе которой не разрабатывалась документация по планировке территории, а работы по соответствующим государственным контрактам приняты и оплачены.</p>	<p>Согласно пункту 6 статьи 56.4 Земельного кодекса в случае, если подано ходатайство об изъятии земельных участков, которые подлежат образованию, и отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование таких земельных участков, к данному ходатайству прилагается схема расположения земельного участка, если иное не предусмотрено статьей 11.3 Земельного кодекса.</p> <p>В соответствии с подпунктом 5 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения (в редакции Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).</p> <p>Таким образом, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под существующими линейными объектами местного, регионального или федерального значения, может осуществляться в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса при отсутствии утвержденного проекта межевания территории.</p> <p>В этой связи, в случае, если земельный участок может быть образован без подготовки проекта межевания территории, то к ходатайству об изъятии может быть приложена схема расположения земельного участка, в качестве обоснования его образования.</p>
67.	Статьями 56.4, 56.5, 56.6 Земельного кодекса предусмотрено изъятие земельных участков, в том числе в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. В соответствии со статьей 43	В соответствии с частью 3 статьи 43 Градостроительного кодекса подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

Градостроительного кодекса подготовка проекта межевания территорий, может осуществляться в составе проекта планировки территорий или в виде отдельного документа. В таком случае возникает вопрос о возможности разработки и утверждения проекта межевания линейного объекта (автомобильная дорога общего пользования федерального значения) отдельно, без разработки проекта планировки территории.

Таким образом, в целях изъятия земельных участков для размещения линейных объектов федерального значения, которые подлежат образовать, проект межевания территории, предусматривающий образование таких земельных участков может быть подготовлен в виде отдельного документа.

Вместе с тем, обращаем внимание, что на основании пункта 1 статьи 56.3 Земельного кодекса изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории. В этой связи, наличие проекта планировки территории, для целей строительства автомобильных дорог федерального значения после 1 апреля 2015 г. обязательно.