

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЧЕТВЕРТОГО МОСТА ЧЕРЕЗ РЕКУ ОБЬ В ГОРОДЕ НОВОСИБИРСКЕ

Юлия Олеговна Воробьева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (952)901-29-72, e-mail: 9012972@mail.ru

Анастасия Дмитриевна Бондарь

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (999)451-60-04, e-mail: nastyushka.bondar@mail.ru

Ильгиз Ахатович Гиниятов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

В статье рассматриваются актуальные теоретические и практические вопросы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд на примере земельных участков, предназначенных для строительства четвертого моста через реку Обь в городе Новосибирске. При этом раскрыта процедура изъятия земельных участков, включая порядок принятия решения, заключения соглашений, выплаты материального возмещения.

Ключевые слова: земельный участок, изъятие, государственные и муниципальные нужды, соглашение об изъятии, материальное возмещение.

THE WITHDRAWAL OF LAND FOR CONSTRUCTION OF THE FOURTH BRIDGE OVER THE OB RIVER IN NOVOSIBIRSK

Julia O. Vorobyova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (952)901-29-72, e-mail: 9012972@mail.ru

Anastasia D. Bondar

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (999)451-60-04, e-mail: nastyushka.bondar@mail.ru

Ilgiz A. Giniyatov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

The article deals with the current theoretical and practical issues of seizure of land for state and municipal needs on the example of land intended for the construction of the fourth bridge across the Ob river in Novosibirsk. At the same time, the procedure for the seizure of land plots, including the procedure for making a decision, concluding agreements, and paying material compensation, is disclosed.

Key words: land plot, withdrawal, state and municipal needs, agreement on withdrawal, material compensation.

Проблема транспортной развязки крупных мегаполисов стоит достаточно остро на современном этапе, особенно если город разделен водным объектом. В этом случае развитие транспортной инфраструктуры тесно связано со строительством мостов.

На сегодняшний день в Новосибирске имеется три автомобильных моста через реку Обь, но и они не справляются с транспортным потоком в часы пик, в связи с чем было принято решение о строительстве четвертого моста [12]. В городе существует одна скоростная магистраль – улица Ипподромская, которая при подходе к Оби упирается в пробку на Южной площади правобережья. Очевидно, что попасть на левый берег, где расположена основная часть торгово-распределительных центров и предприятий, через новый мост будет гораздо удобней.

Четвертый мост представляет собой комплексный проект, включающий в себя непосредственно мостовой переход и масштабные развязки, прежде всего, на левом берегу реки Оби. Такое масштабное строительство требует больших земельных участков, что приводит к неотвратимой необходимости изъятия земель для целей строительства.

Согласно ст. 279 Гражданского кодекса РФ [1] (далее ГК РФ), изъять землю для нужд государственного и муниципального уровня можно лишь в порядке, который регламентирует Земельный кодекс РФ [3] (далее - ЗК РФ).

Сразу оговоримся, что в ГК РФ и ЗК РФ отсутствуют нормы, прямо предусматривающие возможность изъятия только части земельного участка. В случае необходимости изъятия части земельного участка для государственных или муниципальных нужд должна быть сначала произведена процедура раздела исходного земельного участка с последующим образованием нового (необходимого для соответствующих нужд) земельного участка требуемых параметров с присвоением такому участку кадастрового номера. Действия по образованию новых земельных участков производятся лицами, указанными в п. 1 ст. 56.7 ЗК РФ, при соблюдении условий, предусмотренных п. 1 либо п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ [3].

Земельный участок согласно ст. 49 ЗК РФ [3] может быть изъят лишь при исключительной необходимости в этом, а также при наличии оснований:

- в рамках выполнения международных договоров РФ;
- строительство либо реконструкция объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения. Четвертый мост через р. Обь в г. Новосибирске является объектом регионального значения;
- в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

Решение об изъятии земельного участка для государственных нужд принимается органами местного самоуправления, о чем указано в п. 3 ст. 279 ГК РФ [1].

Следует отметить, что если предполагается изъятие земельных участков под размещение федерального объекта, то такой объект должен быть предусмотрен документами территориального планирования, то есть генеральным планом, который подлежит официальному опубликованию, и в нем должны содержаться сведения о планируемом размещении объектов федерального, регио-

нального и муниципального значения (ст. 56.3 ЗК РФ [3], п. 4 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) [2]).

Конкретные зоны планируемого размещения объектов утверждаются в проекте планировки территории на основании Генерального плана и Правил землепользования и застройки (п. 10 ст. 45 ГрК РФ).

Всего в рамках проекта строительства четвертого моста через р. Обь в г. Новосибирске запланировано изъять 170 земельных участков, расположенных в зоне строительства[8].

Изъятие земель осуществляется на основании приказов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области. Впервые приказы об изъятии 11 земельных участков были подписаны 21 ноября 2017 г. и предполагали изъятие участков на ул. Большая на левом берегу г. Новосибирска площадью 1,2 га.[9]

9 января 2018 года опубликован приказ № 5632 от 14.12.2017 «Об отмене приказов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области «Об изъятии земельных участков для государственных нужд Новосибирской области» [7]. Данный приказ отменил первые 11 приказов об изъятии участков под строительство четвертого моста через Обь в связи с несвоевременностью, на момент издания приказов решение по строительству моста не было окончательно принято. Только 6 декабря 2017 г. было подписано концессионное соглашение о его строительстве [12].

На конец 2018 г. Правительство Новосибирской области выпустило 80 приказов об изъятии для государственных нужд земельных участков, попадающих под строительство четвертого моста [11].

Процедура изъятия земельных участков для государственных нужд может быть представлена в виде следующих этапов, показанных на рис. 1.

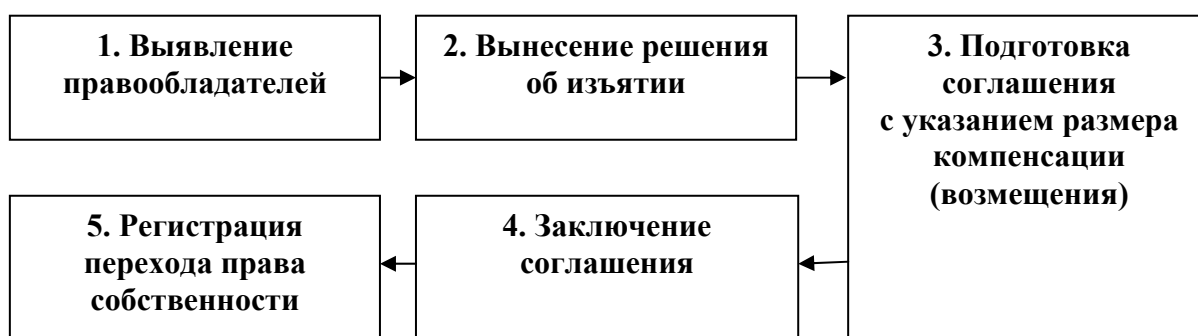


Рис. 1. Этапы процедуры изъятия земельных участков для государственных нужд

Первый этап призван установить предполагаемых правообладателей, от которых нужно получить согласие на изъятие. Определенные сложности могут возникнуть с участками, полученными в бессрочное пользование или собственность до 1998 года. До этого периода регистрация права осуществ-

лялась в неполной мере, из-за чего достаточно сложно сейчас найти требуемую информацию.

Для получения требуемых сведений Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области была запрошена информация из архивов и муниципалитета, осуществлялись публикации на сайте департамента в СМИ.

Юридическое либо физическое лицо, получившие запросы о наличии тех или иных прав на указанный участок, обязаны были подтвердить свои права в течение 5 дней с момента получения уведомления.

На данный этап отводится 2 месяца. Если с момента публичного опубликования информации о планируемом изъятии пройдет 60 дней, а сведения о владельцах не поступят в Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области, он обращается в суд для признания данного надела не востребованным. В результате, земля признается собственностью муниципалитета. Если владельцы объявятся после завершения процедуры аннулирования права, они могут потребовать возмещения из бюджета. Но для этого им придется доказать свое право на земельный участок и объяснить причину отсутствия своевременной подачи сведений о своем праве на объект недвижимости.

После установления всех лиц, имеющих права на изымаемые земельные участки, Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области были приняты решения об изъятии по каждому земельному участку.

В них указываются следующие сведения, установленные в соответствии с требованиями ЗК РФ [3]:

- местоположение участка (для его подтверждения в пакет документов должна входить схема расположения);
- цель изъятия;
- основания для изъятия с указанием номеров и дат составления документов, которые подтверждают наличие оснований;
- дата составления и подписи уполномоченных лиц.

Не позднее, чем через 10 дней после вынесения решения оно направляется в территориальный орган Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) и правообладателям. Кроме того, информация об изъятии публикуется в открытых источниках органа власти, выносившего решение и в СМИ, а владельцу направляется его копия заказной корреспонденцией по адресу изымаемой земли. Уведомление считается произведенным с момента принятия соответствующей корреспонденции либо ее возврата отправителю. Если почтовый адрес собственника неизвестен, он считается поставленным в известность с даты публикации информации на сайте. В п. 14 ст. 56.6 ЗК РФ [3] прямо закреплено, что решение об отчуждении может быть обжаловано в суд. Основаниями для оспаривания могут служить:

- несоответствие цели изъятия;
- несоответствие решения генеральному плану (либо иным документам территориального планирования), а также проекту планировки территории;

– наличие возможности размещения объекта, для которого изымается участок, без изъятия земельного участка;

– несоблюдение формальных требования к содержанию и оформлению решения об изъятии.

На сайте Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области опубликованы сообщения по 80 участкам, в которых указаны изымаемые земельные участки, расположенные на них объекты недвижимости, и другая информация согласно п. 4 ст. 56.6 ЗК РФ [3]. Фрагмент одного из соглашений представлен в таблице.

Перечень кадастровых номеров земельных участков, подлежащих изъятию и объектов недвижимого имущества на них размещенных

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение земельного участка	Кадастровый номер объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости
54:35:061666:1	Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, 2	54:35:061666:13 (нежилое здание)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 2/2 корп. 2
		54:35:064220:25 (нежилое здание)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 2
		54:35:061666:123 (нежилое здание)	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 2/2 корп. 4

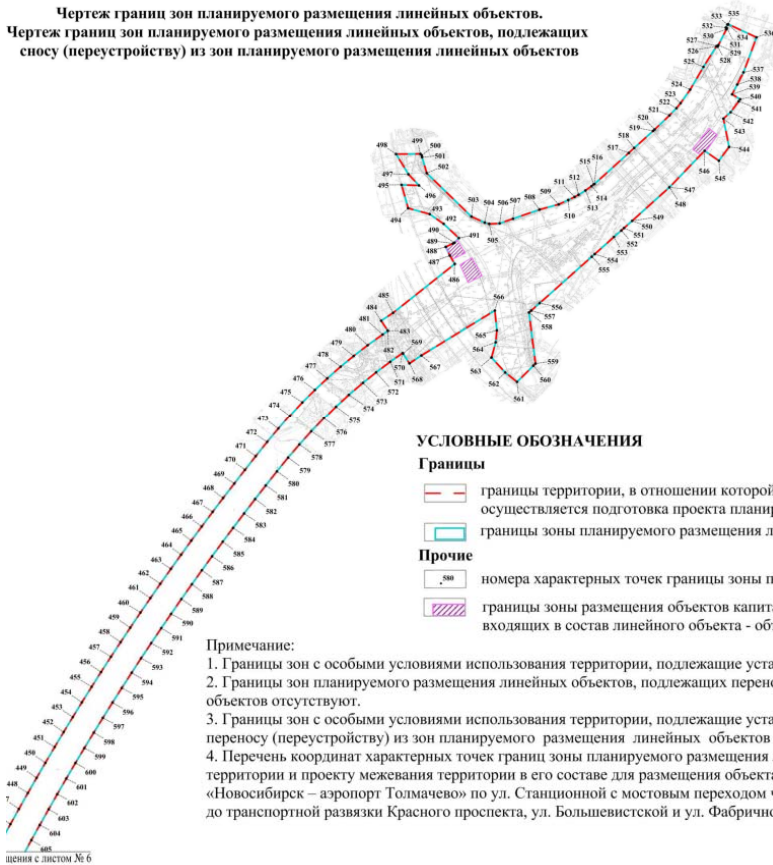
Обязательным приложением к сообщениям о планируемом изъятии земельных участков для государственных нужд, в соответствии со ст. 56.5 ЗК РФ, являются «границы зоны планируемого размещения объектов, в целях строительства которых предполагается изъятие земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества».

На рис. 2 представлен фрагмент такой схемы.

Соглашение об изъятии земельных участков заключено с каждым правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Расположенные на земельных участках объекты недвижимого имущества также включаются в соглашение об изъятии недвижимости согласно п. 2 ст. 56.9 ЗК РФ [3].

В соглашениях с собственниками земельных участков, расположенных на территории проектируемого четвертого моста, содержится информация о размере и порядке выплаты возмещения и сроке передачи таких объектов, который определяется индивидуально и не может превышать 6 месяцев со дня прекращения прав правообладателя.

Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов.
 Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих сносу (перестройке) из зон планируемого размещения линейных объектов



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
 к проекту планировки территории и проекту межевания территории в его составе для размещения объекта регионального значения – продолжение автомобильной дороги К-24 «Новосибирск – аэропорт Толмачево» по ул. Станционной с мостовым переходом через р. Обь в створе ул. Ипподромской г. Новосибирска от ул. Дукача до транспортной развязки Красного проспекта, ул. Большевицкой и ул. Фабричной, в границах города Новосибирска

Лист № 7

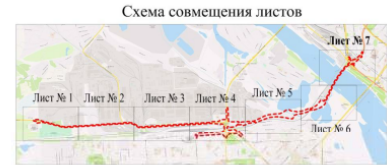


Рис. 2. Схема границ зоны планируемого размещения объектов, в целях строительства 4 моста через р. Обь в г. Новосибирске

На материальное возмещение при изъятии земельных участков могут претендовать не только их собственники, но и правообладатели, владеющие такими землями на правах аренды, безвозмездного пользования, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения согласно п. 3 ст. 56.8 ЗК [3].

Размер возмещения за земельные участки определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» [6]. При этом возмещению подлежит не только стоимость участка, но и убытки, а также упущенная выгода. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков осуществляется изъятие расположенных на них объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов. Для этого проводится независимая оценка, которую осуществляет оценочная организация, не зависящая от органов государственной власти субъекта РФ.

Независимую оценку участка и всего, что на нем расположено, оплачивает Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области, так как он выступил инициатором изъятия, а собственник, даже если он заказал эту экспертизу самостоятельно. Потраченные средства ему возмещаются уполномоченным органом власти.

Возмещение, указанное в соглашениях, уплачивается правообладателю в течение шестидесяти календарных дней с момента подписания соглашения сторонами[6].

В январе 2019 г. Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области были переданы ГКУ НСО «Мост» документы, подтверждающие направление проектов соглашений об изъятии недвижимости, и оригиналы уведомлений о вручении собственникам (правообладателям) участков проектов соглашений для подготовки исковых заявлений в суд о принудительном изъятии недвижимости для государственных нужд Новосибирской области в отношении трех участков, из 80 установленных Приказами.

К некоторым особенностям изъятия земли у собственника в принудительном порядке относится оценка правомерности действий самого собственника. Так, если в ходе изъятия земельного участка, будет выяснено, что он использовался с нарушением норм действующего земельного законодательства, то он может быть изъят на безвозмездной основе.

В Едином государственном реестре недвижимости(ЕГРН) должно быть зарегистрировано решение об изъятии земельного участка.

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [5] обозначен порядок регистрации:

- для регистрации перехода прав достаточно заявления уполномоченного органа, то есть правообладатель недвижимости для этого не нужен;
- до регистрации перехода прав регистрирующему органу должны быть представлены доказательства предоставления возмещения за изъятый объект, чем обеспечивается принцип предварительности возмещения;
- зарегистрированные обременения снимаются автоматически, то есть без специальных заявлений;
- в отличие от общего порядка регистрации нет необходимости предварительно регистрировать объект на имя правообладателя перед регистрацией возникновения прав нового собственника на изымаемый объект.

С момента регистрации решения затраты любого характера, произведенные собственником (правообладателем) на участке, подлежащем изъятию, компенсации не подлежат. В пример таких затрат можно привести возведение новых строений, сооружений, зданий или же реконструкцию уже существующих, а также иные работы, повышающие стоимость земельного участка.

После этого права на владение, пользование и распоряжение землей переходят в пользу органа власти.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп. от 01.01.2019) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)[Электронный ресурс] - Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.

4. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 06.03.2019). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/.– Загл. с экрана.

5. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 25.12.2018, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.– Загл. с экрана.

6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 03.08.2018). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/. – Загл. с экрана.

7. Об отмене приказов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области «Об изъятии земельных участков для государственных нужд Новосибирской области» [Электронный ресурс]: Приказ Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № 5632 от 14.12.2017. – Режим доступа:https://dizo.nso.ru/sites/dizo.nso.ru/wodby_files/files/page_38/prikaz_no5632_ot_14.12.2017.pdf.– Загл. с экрана.

8. Об утверждении проекта межевания территории, предназначенной для размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры – мостового перехода через реку Обь в створе ул. Ипподромской в Центральном, Октябрьском и Ленинском районах, в границах проекта планировки территории мостового перехода через реку Обь в створе ул. Ипподромской и подходов к нему с транспортной развязкой по ул. Большевицкой, Красному проспекту и ул. Фабричной и транспортной развязкой на площади Энергетиков и площади Труда в Центральном, Железнодорожном, Октябрьском и Ленинском районах [Электронный ресурс]: Постановление Мэрии г. Новосибирска от 24.12.2015 № 7357. – Режим доступа: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/ru/site/2035.html>.– Загл. с экрана.

9. Об утверждении проекта планировки территории мостового перехода через реку Обь в створе ул. Ипподромской и подходов к нему с транспортной развязкой по ул. Большевицкой, Красному проспекту и ул. Фабричной и транспортной развязкой на площади Энергетиков и площади Труда в Центральном, Железнодорожном, Октябрьском и Ленинском районах [Электронный ресурс]: Постановление мэрии г. Новосибирска от 14.07.2015 №4736. – Режим доступа: https://novosibirsk.ru/upload/iblock/b62/docs_postanovlenie_merii_goroda_novosibirska_ot_14.07.2015_4736_file_2015_4736.pdf.– Загл. с экрана.

10. О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска [Электронный ресурс]: Решение Совета Депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 №1288 (в ред. от 23.05.2018 г.).– Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/5434237>.– Загл. с экрана.

11. Власти снова начали изымать землю под четвертый мост в Новосибирске [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/3683461>.– Загл. с экрана.

12. Официальный сайт Правительства НСО [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nso.ru/news/28078>.– Загл. с экрана.

© Ю. О. Воробьева, А. Д. Бондарь, И. А. Гиниятов, 2019