

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Работа выполнена в СПб «Риск-ориентированные методы решения задач
техносферной безопасности»

СОГЛАСОВАНО

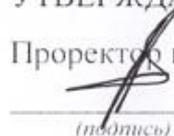
Начальник отдела ОНиПКРС

 Е.М. Димитриади
(подпись)

« 01 » 12 2023 г.

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной работе

 А.В. Космынин
(подпись)

« 01 » 12 2023 г.

Декан факультета кадастра и
строительства

 Н.В. Гринкруг
(подпись)

« 01 » 12 2023 г.

«Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных
нужд города Комсомольска – на - Амуре»

Комплект проектной документации

Руководитель СПб


(подпись, дата)

Г.Е. Никифорова

Руководитель проекта


(подпись, дата)

Л.И. Коротеева

Комсомольск-на-Амуре

2024

Карточка проекта

Название	«Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных нужд города Комсомольска – на - Амуре»
Тип проекта	Инициативный проект
Исполнители	Корчажинская Ирина Александровна
Срок реализации	01.12. 2023 - 31.05.2024.

Использованные материалы и компоненты

Поставленная задача	<ul style="list-style-type: none">○ Рассмотреть земельный участок как объект изъятия для государственных и муниципальных нужд○ Проанализировать нормативно – правовое регулирование изъятия земельных участков для муниципальных нужд○ Изучить и проанализировать риски и ущербы при изъятии земельных участков○ Проанализировать случаи изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в г. Комсомольске – на – Амуре○ Рассмотреть кадастровые работы при изъятии земельных участков○ Разработать рекомендации по реализации результатов проекта
Исследуемый объект	Земельные участки подлежащие изъятию
Факторы риска	Варианты: <ul style="list-style-type: none">○ Риски и ущербы правообладателей:○ Риски и ущербы инвесторов
Регламентирующие документы	Конституция РФ. Федеральные законы и подзаконные нормативно-правовые акты, ЗК РФ

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»



Риск-ориентированные
методы решения задач
техносферной безопасности
СПБ КНАГУ

ЗАДАНИЕ на разработку

Название проекта: «Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных нужд города Комсомольска – на - Амуре»

Назначение: Проанализировать случаи изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в г. Комсомольске – на – Амуре.

Рассмотреть кадастровые работы при изъятии земельных участков

Предмет исследования: Земельные участки

Область использования: В деятельности кадастрового инженера при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков подлежащих изъятию.

Факторы риска: Риски и ущербы правообладателей: Риски и ущербы инвесторов

Методы исследования: Теоретический метод исследования с использованием обобщения, классификации, анализа и моделирования ситуации с использованием картографических материалов

Регламентирующие нормативные документы: Конституция Российской Федерации; Земельный кодекс РФ; О кадастровой деятельности: федер. закон от 27.07.2007 г. № 221-ФЗ; О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, Градостроительный кодекс РФ

План работ.

Наименование работ	Срок
Изучить земельный участок как объект изъятия для государственных и муниципальных нужд, условия, и решения изъятия ЗУ.	01.11. 2023 – 31.12.2023
Проанализировать нормативно – правовое регулирование изъятия земельных участков для муниципальных нужд	01.01. 2023 – 31.01.2024
Проанализировать случаи изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в г. Комсомольске – на – Амуре	01.02. 2024 – 28.02.2024
Рассмотреть факторы риска, связанные с изъятием ЗУ для государственных и муниципальных нужд	01.03. 2024 – 15.04.2024
Апробировать реализацию проекта на территории города Комсомольска – на – Амуре на примере процедуры изъятия земельного участка с расположенным на нем линейным объектом и выполнения кадастровых работ	16.04. 2024 – 31.05. 2024

Комментарии: Данная работа представляет интерес для организаций, выполняющих кадастровые работы в отношении земельных участков, подлежащих изъятию. Нарботанные материалы могут быть использованы в учебном процессе при изучении студентами технологии кадастровых работ, землеустроительных работ, учете и регистрации объектов недвижимости в Росреестре. При выполнении данного проекта предусмотрены научно - практические публикации в отношении объектов исследования

Перечень графического материала:

1. Проектная документация
2. Графическая часть

Публичная кадастровая карта земельных участков и объектов капитального строительства. Схема расположения земельного участка.

Руководитель проекта


(подпись, дата)

Л.И. Коротева

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

ПАСПОРТ

«Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных
нужд города Комсомольска – на - Амуре»

Руководитель проекта


(подпись, дата)

Л.И.Коротеева

Комсомольск-на-Амуре

2024

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		5

Содержание

1	Общие положения	7
1.1	Нормативно правовое обеспечение проекта.....	7
1.3	Актуальность разработки проекта	9
2.	Земельный участок как объект изъятия для государственных и муниципальных нужд	11
2.1	Органы принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд	14
2.2	Сведения об линейном объекте с указанием назначения	17
	и местоположения изымаемого участка	17
2.3	Условия изъятия земельных участков для государственных.....	18
	и муниципальных нужд.....	18
2.4	Ходатайство об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд	20
2.5	Решение об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд	22
2.6	Соглашение об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд	25
2.7	Прекращение и переход прав на земельный участок в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд	26
3.	Случай изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в г. Комсомольске – на – Амуре	29
4.	Риски и ущербы при изъятии земельных участков	32
4.1	Риски и ущербы правообладателей.....	32
4.2	Риски и ущербы инвесторов	35
5	Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных нужд	38
5.1	Изъятие земельных участков для муниципальных нужд	39
6.	Разработка рекомендаций для реализации результатов работы	43
7.	Список использованных источников	45
	ПРИЛОЖЕНИЕ А	47
	ПРИЛОЖЕНИЕ Б	48

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		6

нужд (цена выкупа), сроки и иные условия выкупа определяются договором с собственником земельного участка [1]. Договор включает обязательство РФ, субъекта РФ или муниципального образования уплатить выкупную цену за изъятый земельный участок.

При определении закупочной стоимости учитывается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные владельцу изъятием земельного участка, в том числе убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен иной земельный участок в обмен на земельный участок, изъятый для государственных или городских нужд, с зачетом его стоимости в покупной цене.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда (статья 55 ГК РФ) [1].

На рисунке 1 представлена основная законодательная база нормативно – правового регулирования по рассматриваемому вопросу.

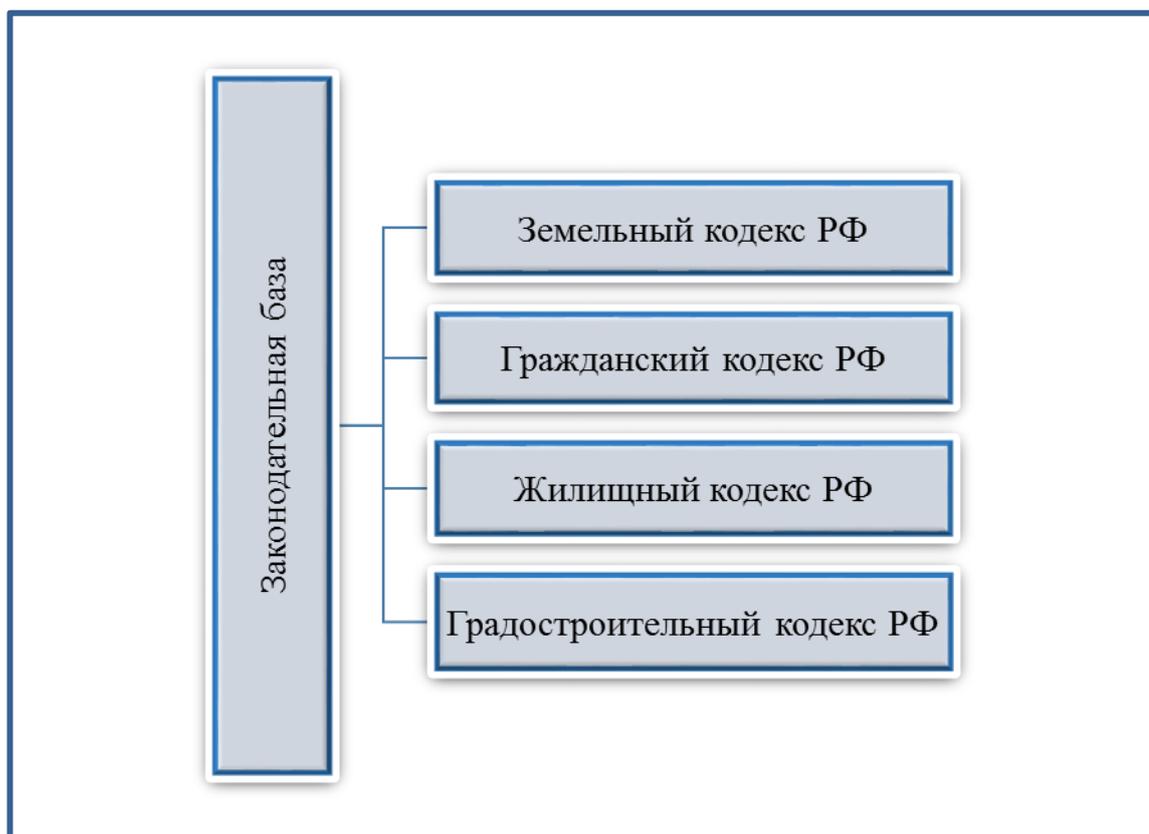


Рисунок 1. Нормативно – правовое регулирование по изъятию земельных участков

Анализируя сопоставление гражданского, земельного и иных отраслей российского законодательства, можно выделить, что, с одной стороны, ГК РФ дополняет и конкретизирует ЗК РФ, а с другой - ограничивает действие норм гражданского законодательства в направлении регулирования земельных отношений. Следовательно, против имеющихся норм и правил, регулирующих правоотношения изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, число проблем, сопряженных с практикой их согласованного применения, только растёт.

1.2 Перечень организаций, участвующих в разработке проекта

Заказчиком проекта «Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных нужд города Комсомольска – на - Амуре» является Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Комсомольский-на-Амуре государственный университет» (далее заказчик), находящийся по адресу: 681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Ленина проспект., д. 27.

Исполнителями проекта «Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных нужд города Комсомольска – на - Амуре» являются участники студенческого проектного бюро «Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности», студент группы ЗКЗм – 1 Корчажинская И.А.

1.3 Актуальность разработки проекта

Российской Федерации принадлежит первое место в мире по территории. Площадь нашей страны, на сегодняшний день, составляет 17 125 191 км². Вследствие, такого объема территории, перед государством встает проблема рационального управления. В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом государственная, муниципальная и частная формы собственности на землю. Право частной собственности имеет особый статус. Конституция наделяет граждан правом владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Однако наряду с охраной частной собственности существует такое понятие как изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Но не следует забывать, что данная процедура является законной только при соблюдении основного и четкого порядка ее проведения. А это порой вызывает множество разногласий, так как регулирование данного вопроса оговорено не только в земельном, но еще и в гражданском, жилищном и градостроительном законодательствах. Вследствие этого возникает ряд противоречий. На сегодняшний день происходит повсеместное расширение инфраструктуры крупных городов России, ведется строительство новых и реконструкция существующих объектов федерального, регионального или местного значения. Этим и обуславливается актуальность исследуемой темы.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		9

Институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд всегда являлся проблемным и спорным способом принудительного изъятия земельных участков по итогам анализа судебной практики. Во-первых, при изъятии земельных участков всегда соприкасаются несколько отраслей права – гражданское и земельное право, а в некоторых случаях жилищное право. Во-вторых, земельный участок выступает не только как объект собственности, но и является природным ресурсом, используемый в хозяйственной и иной экономической деятельности. Земельный участок охраняется как необходимая часть окружающей среды. В-третьих, в настоящее время суды общей юрисдикции и арбитражные суда все больше рассматривают споры, связанные с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В августе-сентябре 2013 года произошло крупномасштабное наводнение на р. Амур с превышением исторических и расчетных уровней. Во время наводнения нанесен значительный ущерб населению и инфраструктуре городов и поселков расположенных в пойме р. Амур, в том числе и города Комсомольск-на-Амуре. С учетом уровней р. Амур во время паводка 2013 г. уточнены расчетные уровни паводков различной обеспеченности. В соответствии Решением Правительственной комиссии по ликвидации последствий крупномасштабного наводнения на территориях Республики Саха (Якутия), Приморского и Хабаровского краев, Амурской и Магаданской областей, Еврейской автономной области от 10 сентября 2013 г. и Решением Комиссии по вопросам подготовки плана мероприятий, необходимых для защиты от наводнений и обеспечения безопасности гидротехнических сооружений и оценки финансовых ресурсов на их реализацию на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа от 24 декабря 2013 г. было принято решение реконструкции линейных объектов попавших под воздействие наводнения.



					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		10

2. Земельный участок как объект изъятия для государственных и муниципальных нужд

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, части земельных участков, земельный участок как объект права собственности (Рисунок 2).



Рисунок 2 - Объекты земельных отношений

В соответствии со статьей 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям указанных на рисунке 3

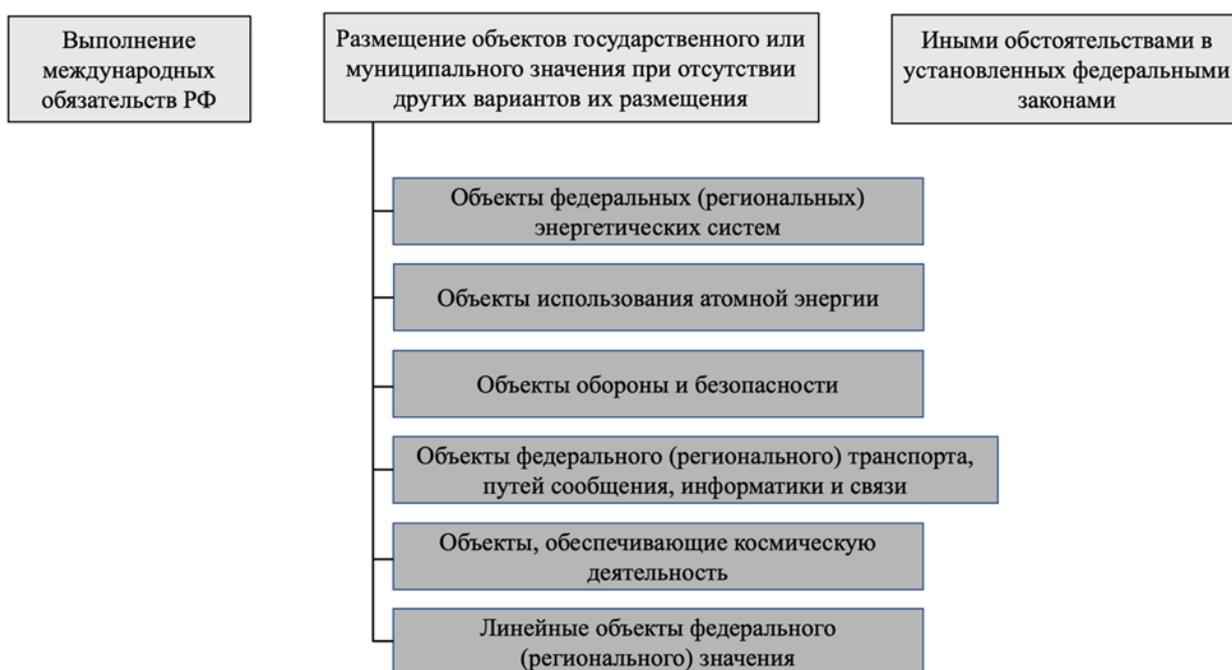


Рисунок 3 - Основания изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Объективно существующие потребности экономического и социального развития общества вызывают необходимость перераспределения земель, их изъятия у одних лиц и предоставления другим. Если исключить такую возможность, то это станет тормозом общественного развития. Нельзя будет построить ни железную, ни автомобильную дорогу, ни электростанцию, ни завод и т.п. объекты, поскольку земли уже заняты, находятся в чьей-то собственности, используются на иных основаниях. Решать проблемы экономического развития только за счет изъятия публичных земель можно лишь отчасти. Поэтому изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в том числе и тех, которые находятся в частной собственности или используются на иных титулах, является тем правовым инструментом, с помощью которого государство имеет возможность принудительно отчуждать земельные участки с тем, чтобы использовать их в общественных интересах.

Общие положения, касающиеся определения порядка изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд, отражены в ЗК РФ. Так, ст. 9 ЗК РФ относит к сфере полномочий РФ в области земельных отношений установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд и изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для нужд Российской Федерации. К полномочиям субъектов РФ относится изъятие, в том числе путем

выкупа, земель для нужд субъектов РФ (ст. 10 ЗК РФ) [2]. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относится изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд - это функция управления, посредством которой осуществляется перераспределение земель, в том числе путем прекращения прав на землю, для удовлетворения общественных интересов при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов.

Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является основаниями прекращения права собственности на земельный участок (ст. 44 ЗК РФ), прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком (п. 5 ст. 45 ЗК РФ), прекращения аренды земельного участка (п. 5 ст. 46 ЗК РФ) [2].

Изъятие земельных участков в качестве одного из видов оснований прекращения прав на земельный участок следует отличать от изъятия земельного участка, которое должно быть произведено по требованию лица, владеющего земельным участком. Согласно п. 7 ст. 23 ЗК РФ в случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков [2].

Изъятие может быть осуществлено в двух формах: путем выкупа и без такового. Изъятие в форме выкупа осуществляется в том случае, когда земельный участок принудительно отчуждается у его собственника, и он переходит в собственность другого лица. Это случаи принудительного отчуждения частного земельного участка для нужд Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования или случаи принудительного отчуждения, например, муниципального земельного участка для нужд Российской Федерации. Если же изымаются земли, находящиеся в федеральной собственности, для нужд Российской Федерации, то никакого выкупа в этом случае не требуется, поскольку эти земли - объект права федеральной собственности. Не требуется выкупа и при изъятии земель, находящихся в собственности субъекта РФ, для нужд субъекта Федерации.

Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения [3]. Это означает, что земельный участок может быть изъят у собственника при соблюдении обязательных условий: только по решению суда; только в целях использования изымаемого земельного участка для публичных интересов, т.е. для удовлетворения государственных

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		13

или муниципальных нужд; убытки должны быть возмещены собственнику до момента фактического изъятия; размер возмещенных убытков должен быть равноценным, т.е. справедливым - соответствующим рыночным ценам на данный земельный участок.

Для государственных или муниципальных нужд могут быть изъяты земли любых категорий, кроме тех, в отношении которых установлены ограничения или запрет на изъятие. Например, согласно п. 4 ст. 79 ЗК РФ особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается [2].

2.1 Органы принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд

В соответствии со Статьей 56.2 ЗК РФ принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд полномочны (рисунок 4):

Федеральные органы исполнительной власти, если речь идет об изъятии земельных участков для государственных нужд Российской Федерации, в том числе для размещения объектов федерального значения;

Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации для государственных нужд субъекта Российской Федерации, в том числе для размещения объектов регионального значения;

Органы местного самоуправления в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

Рисунок 4 - Органы, принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		14

Вынесению решения может предшествовать подача заинтересованным лицом ходатайства об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, требования к которому установлены п.п. 1-8.1 ст. 56.4 ЗК РФ. Орган МСУ обязан рассмотреть ходатайство, при наличии обстоятельств, перечисленных в п. 9 ст. 56.4 ЗК РФ, - вернуть его без рассмотрения, в случаях, указанных в п. 11 ст. 56.4 ЗК РФ, - отказать в изъятии, а при наличии оснований для изъятия - принять соответствующее решение. Также орган МСУ вправе принять решение об изъятии по собственной инициативе (п. 4 ст. 56.3 ЗК РФ). Однако в случае, установленном п. 7 ст. 56.4 ЗК РФ, наличие ходатайства является обязательным [2].

Решение об изъятии должно иметь документальное обоснование: при изъятии участка в целях строительства, реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения необходимо наличие документов, предусмотренных п. 1 ст. 56.3 ЗК РФ (кроме того, ограничивается срок принятия такого решения - смотрите п. 3 ст. 56.3 ЗК РФ), в иных целях - документов, указанных в п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ [2].

Не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии орган МСУ обязан принять установленные п. 1 ст. 56.5 ЗК РФ меры по выявлению лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию, самостоятельно или в определенных случаях с привлечением иных лиц (п.п. 2-3 ст. 56.5 ЗК РФ) [2]. Выявление лиц не производится в ситуации, установленной ч. 5 ст. 26 Федерального закона от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ [4]. В частности, орган МСУ должен обеспечить опубликование сообщения о планируемом изъятии в порядке, предусмотренном п.п. 5-7 ст. 56.5 ЗК РФ. Правообладатели изымаемой недвижимости, не учтенные в ЕГРП, подают заявления об учете их прав (обременений прав) с подтверждающими документами (п. 8 ст. 56.5 ЗК РФ), которые орган МСУ обязан рассмотреть и в отсутствие надлежащего подтверждения прав направить заявителю соответствующее уведомление (п. 9 ст. 56.5 ЗК РФ). Если правообладатели не выявлены, орган МСУ уже на этом этапе вправе обратиться в суд с заявлением о признании права муниципального образования на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию; постановка этих объектов на учет бесхозных недвижимых вещей необязательна (п. 10 ст. 56.5 ЗК РФ) [2]. Если же правообладатели были выявлены, орган МСУ продолжает установленную законом процедуру изъятия.

Требования к решению об изъятии установлены п.п. 1-5 ст. 56.6 ЗК РФ [2]. Решение об изъятии может быть принято не только в отношении частного земельного участка, но и в отношении государственного или муниципального участка, если они находятся во владении или пользовании частных лиц на соответствующих вещных правах (п. 5 ст. 56.3 ЗК РФ). Закон предусматривает случаи запрета изъятия (п. 8 ст. 56.3, п. 7 ст. 56.6 ЗК РФ), а также обстоятельства, не препятствующие изъятию (п.п. 8-9 ст. 56.6 ЗК РФ). В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии орган МСУ совершает действия,

						СПБ РИСК.1.ИП.01000000	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист.</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата.</i>			15

ными законами или законами субъектов РФ, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, размещение объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений).

После заключения соглашения об изъятии либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии орган МСУ предоставляет возмещение правообладателю недвижимости (п. 13 ст. 56.10, п. 2 ст. 56.11 ЗК РФ) и лишь затем может регистрировать переход права собственности к муниципалитету и производить иные действия, указанные в п.п. 1, 6 ст. 56.11 ЗК РФ [2].

2.2 Сведения об линейном объекте с указанием назначения и местоположения изымаемого участка

Реконструируемый участок работ расположен в г. Комсомольске-на-Амуре— административном центре Дальневосточного федерального округа и Хабаровского края.

Проектируемое сооружение имеет общую протяженность 2768,34м, и расположен в Центральном округе г. Комсомольска-на-Амуре на левом берегу р. Амур начинается от территории яхт-клуба, заканчивается территорией городской лодочной станции.

Верхний по течению участок реконструируемой набережной граничит с территорией яхт-клуба «Амур». Акватория яхт-клуба отделена от русла Амура песчано-галечниковой дамбой длиной около 0,5км и шириной 45–55м. Склоны дамбы, кроме оголовка заросли кустарником. Ниже по течению территории яхт-клуба, на протяжении 0,7км, берег естественный, относительно пологий, местами прослеживается хорошо выраженная деформируемая бровка высотой 2,5–4,5 м над меженными уровнями.

Прибрежная береговая полоса шириной около 150 м заросла кустарником, местами луговая и в основном не застроена. Берег на этом участке местами сильно засорен строительным и бытовым мусором. В 1,0 км ниже по течению яхт-клуба расположен городской водозабор. Береговой склон в районе водозабора на коротком участке укреплен бетонными плитами. От нижней границы водозабора до речного вокзала берег на протяжении 0,6 км спланирован, укреплен бетонными плитами и оборудован лестничными спусками к воде. Бетонная причальная стенка речного вокзала по линии кордона длиной 200 м, оборудована тремя лестничными спусками (нишами). Для подхода судов на подводных крыльях у причальной стенки установлен дебаркадер. Ниже речного вокзала, до лодочной станции, берег так же спланирован и укреплен бетонными плитами. На этом участке берега расположен оборудованный городской пляж.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		17

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).

3. 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 шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов. (в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 283-ФЗ)

4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 настоящего 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 настоящего Кодекса.

5. 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.

6. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации. (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 507-ФЗ)

7. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в пункте 1 статьи 56.4 настоящего Кодекса, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

8. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюд-

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		19

жетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами [2].

В нашем конкретном случае изъятие земельного участка предусмотрено утвержденным Проектом планировки территории для реконструкции объекта местного значения.

2.4 Ходатайство об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Ходатайство, прежде всего, документ, составленный от лица организации, которая вправе претендовать на земельный участок частного лица для выполнения государственных или муниципальных нужд. Понятие ходатайства дано в статье 56.4 действующего Земельного кодекса РФ [2]. Согласно этой статье к ходатайству предъявляются некоторые требования:

- Обязательно должно быть указано, кто является инициатором изъятия частного земельного участка. Без этого данный документ рассмотрению не подлежит.
- Согласно действующим нормам законодательно утверждено, что в ходатайстве должна быть прописана цель, с которой планируется использовать в дальнейшем земельный участок, изъятый у собственника.
- К ходатайству должен быть приложен план межевания или схема расположения.
- Составляется документ только по утвержденной форме, не в свободном виде.
- Обязательно прописываются сведения о заявителе, включая не только название организации, но и ее фактический, юридический и почтовый адрес, ОГРН, организационно-правовая форма.
- Указанию подлежат все известные данные о земельном участке, который планируется изъять: кадастровый номер, местоположение.
- Обоснование, по которому участок подлежит изъятию.

При этом чтобы ходатайство было рассмотрено, необходимо приложить к нему копию документа, удостоверяющего личность представителя организации. Подать документы можно не только при личном обращении, но и при помощи почтовой организации, курьера или электронной почты. В последнем случае подписать заявление представитель организации должен тоже электронной подписью.

Существует ряд определенных организаций, которые вправе направлять ходатайства, целью которых является изъятие земель у собственников для государственных нужд или муниципальных нужд. К ним, согласно законодательству, в частности, статье 56.4 Земельного кодекса РФ, относятся:

Органы государственной власти. Но только тогда, когда целью изъятия земельного участка является выполнение норм международного договора или производится строительство/реконструкция объектов федерального значения.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		20

Представителем может выступать любая такая государственная организация (к примеру, Министерство лесного, охотничьего хозяйства и природопользования).

Организации, которые представляют интересы по исполнению федеральных нужд. Полный список таких возможных организаций отдельно прописан в Постановлении Правительства РФ № 442. Например, в него входят субъекты естественных монополий и организации-недропользователей.

Государственное учреждение, которое собирается использовать изъятые земли для создания или реконструкции объектов федерального значения. Организационно-правовая форма у учреждения унитарная.

Право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков теряется в том случае, если это предусмотрено изменениями, вносимыми в нормативно-правовые акты или если организация теряет статус, позволяющий ей претендовать на реализацию муниципальных и государственных нужд.

Помимо копии паспорта заявителя (представителя организации) прикладывают в обязательном порядке межевой план или схему расположения будущего объекта (проект). Дополнительно могут быть приложены и другие документы:

- копия решения о том, что природоохранная зона будет увеличена (обоснование цели для изъятия);
- выписку из налогового органа – ЕГРЮЛ;
- выписку из ЕГРП (единый государственный реестр прав на недвижимое имущество) на конкретный участок, который планируется изъять;
- копии документов о том, какие именно объекты расположены на участке, как именно он используется собственником на данный период;
- копии соответствующих договоров о реализации международного права;
- копии иных документов, подтверждающих основания для изъятия земли.

Все эти документы позволяют компетентным и ответственным лицам рассмотреть ходатайство быстрее и наиболее полно, вынести обоснованное и взвешенное решение, которое удовлетворит все стороны процесса изъятия земли у собственника в пользу муниципалитета или государства [2].

В практическом примере задействовано ходатайство краевого государственного бюджетного учреждения "Комсомольская-на-Амуре набережная р. Амура" (далее - КГБУ "Комсомольская-на-Амуре набережная р. Амура") от 30 августа 2017 г. № б/н, в целях обеспечения реконструкции Комсомольской-на-Амуре набережной р. Амур.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		21

2.5 Решение об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления.

Правообладатель земельного участка должен быть письменно уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд органом, принявшим это решение.

Более подробная процедура принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд описана в Статье 56.6 Земельного Кодекса РФ. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее также - решение об изъятии) может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.

2. 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.

3. 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.

4. В решении об изъятии должны быть указаны изымаемые земельные участки, в том числе земельные участки, подлежащие образованию, и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, а также цель изъятия земельных участков, реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие. В случае, если решение об изъятии принимается на основании ходатайства, поданного лицом, указанным в статье 56.4 настоящего Кодекса, в решении об изъятии указывается это лицо. В решении об изъятии указываются сооружения, изъятие которых в соответствии с гражданским законодательством не осуществляется, а также сервитуты, публичные сервитуты, которые установлены в отношении изымаемых земельных участков и которые сохраняются. (в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

5. К решению об изъятии прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		22

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.

6. Орган местного самоуправления или орган исполнительной власти, принявшие решение об изъятии, в том числе по результатам выявления правообладателей изымаемой недвижимости и (или) переговоров с ними об изъятии земельных участков, по согласованию с лицом, подавшим ходатайство об изъятии земельных участков (при его наличии), вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

7. Решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

1) земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

2) 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;

3) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозным имуществом.

8. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об указанных объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии. (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

9. 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.

10. В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение:

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		23

1) осуществляют размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) обеспечивают опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) 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;

3) направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре недвижимости. В случае, если в связи с изъятием земельных участков изъятию подлежат расположенные на них здания, сооружения, находящиеся в них помещения, копия решения об изъятии направляется также по месту нахождения таких зданий, сооружений, помещений. Если правообладатель изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия решения об изъятии в электронной форме. В отсутствие сведений об адресах, указанных в настоящем пункте, копия решения об изъятии по указанным адресам не направляется; (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

4) направляют копию решения об изъятии в орган регистрации прав; (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

5) направляют организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (при наличии такого ходатайства), копию решения об изъятии, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, сведения о которых получены на основании предусмотренных подпунктом 1 пункта 1 статьи 56.5 настоящего Кодекса запросов, а также копии документов, подтверждающих права указанных лиц на изымаемые земельные участки и (или) на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества.

11. 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 "О почтовой связи" предусмотренного подпунктом 3 пункта 10 настоящей статьи заказного письма. (в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

В случае отсутствия предусмотренных подпунктом 3 пункта 10 настоящей 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.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		24

- перечень прав, на которых бывший собственник вправе использовать весь или часть ранее принадлежащего ему участка после завершения процедуры изъятия (при наличии);
- перечень сервитутов, сохраняющихся после изъятия недвижимости (по общему правилу ст. 56.5 ЗК РФ сервитуты при изъятии прекращаются).
- К числу существенных условий соглашения об изъятии недвижимости относят:
- выкупную цену объектов, принадлежащих гражданам или организациям;
- размер убытков, подлежащих возмещению землевладельцам, землепользователям, сервитутодержателям, арендаторам;
- рыночная стоимость предоставляемого имущества взамен изымаемого (если такое предоставление оговорено соглашением).

2.7 Прекращение и переход прав на земельный участок в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд

Завершающим этапом процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд является: Прекращение и переход прав на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд, данная процедура подробно оглашена в ст. 56.11 ЗК РФ и содержит следующие положения:

1. 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:

- перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;
- прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;
- 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;

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист.</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата.</i>		26

- возникновения прав в соответствии с настоящим Кодексом на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;
- государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;
- сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

2. В случае, если соглашением об изъятии недвижимости либо вступившим в законную силу решением суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества предусмотрено полное или частичное возмещение за изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в денежной форме, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи последствия наступают только после предоставления указанного возмещения.

Предоставление возмещения за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в денежной форме подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет правообладателя изымаемой недвижимости или о внесении таких денежных средств в депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством Российской Федерации выплату таких денежных средств.

3. Права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

4. С момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности:

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

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		27

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;

- утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

5. В случае, если изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества осуществляется на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 настоящего Кодекса, и приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона, на такой земельный участок возникает право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в соответствии с подпунктами 1 - 3 пункта 4 настоящей статьи.

6. Если договор аренды изымаемого земельного участка, договор безвозмездного пользования изымаемым земельным участком либо право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения изымаемым земельным участком не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 настоящего Кодекса, а в случае, если изъятие осуществляется на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая это ходатайство, направляют уведомление о прекращении указанных прав в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса. (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

7. 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.

8. 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 настоящей статьи [2].

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		28

3. Случаи изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в г. Комсомольске – на – Амуре

Собственники земли и недвижимости рискуют получить уведомление об изъятии своего имущества для муниципальных нужд. Это означает, что в недобровольном порядке и в определенные сроки он должен поменять участок и здания на нём на денежную компенсацию. Компенсация теоретически должна покрывать их стоимость и сопутствующие вопросы. Особенно актуально это для городов, где активно идёт транспортное строительство и реконструкция городских территорий, имеющих значительные размеры и протяженность.

В данном разделе рассмотрим случаи и причины изъятия земельных участков для муниципальных нужд города за период 2016 – 2021 гг.

В первом случае целью изъятия земельных участков для муниципальных нужд является размещение линейного объекта с реконструкцией проезжей части ул. Лазо от Северного шоссе до ул. Водонасосной в Центральном и Ленинском округах г. Комсомольска-на-Амуре. Документация по планировке территории состоящая из проекта планировки и проекта межевания территории была утверждена 15.03. 2016 года.

В перечень объектов, подлежащих изъятию, вошли (рисунок 5):



1. Земельный участок с кадастровым № 27:22:0011401:13, расположенный по ул. Речная, 7-я, 21.



2. Земельный участок с кадастровым № 27:22:0011401:540, на котором расположен объект недвижимости с кадастровым № 27:22:0011401:537, расположенный по ул. Речная, 7-я, 8.



3. Земельный участок, на котором расположен объект недвижимости с кадастровым № 27:22:0011401:356, расположенный по ул. Речная, 7-я, 12.



4. Земельный участок с кадастровым № 7:22:0011401:65, расположенный по ул. Речная, 6-я, земельный участок №38.

Рисунок 5. Перечень предполагаемых к изъятию объектов

Земельные участки, отмеченные позициями 1 и 4 требуют частичного изъятия своих территорий, в отношении земельных участков 2 и 3 необходимо полное изъятие в существующих границах вместе с объектом недвижимости. Данные участки предназначены для индивидуальной жилой застройки с целью эксплуатации индивидуального жилого дома.

В другом рассматриваемом случае речь идет об изъятии земельного участка для государственных нужд Хабаровского края, чтобы успешно выполнить работы по реконструкции одной из зон рекреации и отдыха жителей г. Комсомольска-на-Амуре – набережной реки Амур

Решение об изъятии для государственных нужд Хабаровского края земельного участка и объекта капитального строительства, который расположен на данном участке для целей реконструкции набережной р. Амур в г. Комсомольске-на-Амуре представляющей собой линейный объект площадью 2,8 км.² принято 25 июля 2017 г (рисунок 6). Как исходный участок площадью 1000м² он был предназначен для размещения объектов промышленности и временного складирования грузов и хранения судов.



Рисунок 6. Реконструкция набережной р. Амур

Минутка истории. В 1987 году началось строительство поселка Берлин на территории микрорайона Дружба. Поселок был предназначен для строителей Комсомольской ТЭЦ-3. Соответственно и заказчиком этого строительства являлась администрация ТЭЦ-3. Это было временное жилье, возводимое из сборно – разборных щитов с цементно - асбестовым заполнением. Свое название поселок получил по месту производства этих конструкций - Германской Демократической Республики (рисунок 7).

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		30



Рисунок 7. Сборно разборные щитовые дома в поселке Берлин

Срок эксплуатации домов, а он составляет 30 лет закончился. Летом 2020 года их признали аварийными, а с 2021 года началось переселение жителей поселка из аварийного жилья.

В связи с этими событиями администрация города уведомила об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, занимаемых жилыми домами №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17 посёлка «Берлин».

Для увеличения пропускной способности участка Тайшет-порты Дальнего Востока было принято распоряжение об изъятии земельных участков для нужд РФ для размещения объекта: "Станция Комсомольск-Сортировочный Дальневосточной железной дороги. Документация по планировке территории состоящая из проекта планировки и проекта межевания территории была утверждена распоряжением Федерального агентства железнодорожного транспорта от 10.03 2022 года. Распоряжение вступило в силу 17 апреля 2023 года. Изъятые земельные участки с кадастровыми номерами 27:22:0020403:141, 27:22:0020502:325, 27:22:0020502:73, 27:22:0020502:74 и 27:22:0020502:596 находились в собственности физических лиц и были предназначены для ведения садоводства для первых четырех участка, а для участка с кадастровым номером 27:22:0020502:596 для ведения садоводства и огородничества.

Вывод. Практика по изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд хорошо разработана и не вызывает сомнений. Изъятие земельных участков в целях реконструкции линейных объектов возможно лишь при наличии проекта планировки территории. При изъятии земельного участка учитываются его основные характеристики: кадастровый номер, площадь, местоположение, наличие недвижимого имущества, категория земель и вид разрешенного использования. Законодательство придает особое значение правовому режиму объекта, который предполагается к изъятию для государственных или муниципальных нужд.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		31

4. Риски и ущербы при изъятии земельных участков

В качестве примера в данном проекте рассмотрена реконструируемая территория набережной реки Амур в центральном округе города Комсомольска – на – Амуре.

Проанализируем возможные риски и ущербы как для правообладателей, так и для инвесторов.

4.1 Риски и ущербы правообладателей

1.Риск изъятия. Риск реализуется в виде изъятия земельного участка для государственных, муниципальных или общественных нужд. В результате при изъятии земельного участка возможна ситуация, когда размер компенсации, ее сумма на дату изъятия земельного участка, окажется ниже суммы реальных потерь.

Виды ущербов:

- утрата земельного участка;
- приостановление права распоряжения земельным участком;
- потеря имущества вследствие непролонгации договора аренды;
- убытки, возникающие в силу того, что при расторжении договора аренды арендатор может оказаться в ситуации, когда он будет вынужден платить пени и штрафы своим партнерам;
- судебные издержки.

Вывод. Факторы возникновения подобных рисков несовершенство нормативно – правовых актов и действия местных администраций, направленные на изъятие земельных участков.

2.Риск возникновения дополнительных ограничений и обременений. Риск реализуется в виде дополнительных ограничений, обременений, установлении публичных сервитутов, либо неосведомленности о планируемом изъятии всего или части объекта в соответствии с градостроительной документацией, утвержденной после регистрации в ЕГРН прав на объект.

Виды ущербов:

- потеря части либо всей стоимости объекта (участка с улучшениями);
- увеличение расходов на исполнение возникших обременений;
- уменьшение рыночной стоимости объекта вследствие наличия ограничений;
- убытки, связанные с уплатой завышенной выкупной цены вследствие отсутствия в ЕГРН записи об имевшихся в соответствии с правоустанавливающими документами обременениях;
- упущенная выгода, связанная с невозможностью использования объекта наиболее эффективным способом вследствие возникших ограничений;
- судебные издержки.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		32

Вывод. Факторы возникновения: возможность появления указанных ущербов объясняется недоработками законодательства и недостатками в деятельности органов градостроительства и кадастрового учета.

3.Риск изменения землеотвода. Риск реализуется в виде оформления земельного участка в собственность в размерах, отличных от тех, на которые собственник здания, расположенного на участке, обоснованно рассчитывал.

Виды ущербов:

- уменьшение рыночной стоимости объекта;
- упущенная выгода новых собственников земельного участка;
- дополнительные затраты на содержание выделенного земельного участка.

Вывод. Факторы возникновения: деятельность органов кадастрового учета градостроительства и архитектуры (игнорирование уполномоченным органом землеотвода, осуществленного ранее в установленном порядке, изменение нормативов, изменение фактического землепользования), комитета по управлению имуществом.

Наиболее часто угроза возникновения таких ущербов возникает при проведении землеустроительных работ, мероприятий по проведению кадастрового учета, при осуществлении сделок купли-продажи зданий и предприятий, когда одновременно новому собственнику передаются права на земельный участок (в том числе в процессе приватизации), при получении земельного участка в долгосрочную аренду, а также в процессе формирования кондоминиума. Угроза возникновения подобных ущербов существует при работе со всеми видами земельных участков, однако в современных условиях наибольшая вероятность проявления связана с операциями на рынке земельных участков городов и поселений, а также в процессе приватизации предприятий.

3.Риск невозможности или необоснованного отказа в регистрации прав собственности на земельный участок. Риск реализуется в виде невозможности зарегистрировать право на земельный участок и иную недвижимость, входящую в состав ранее приобретенного в процессе приватизации предприятия.

Виды ущербов:

- расходы на оформление документов, подтверждающих вхождение земельного участка в состав приватизированного имущества или соответствие земельного участка, находящегося в распоряжении предприятия тем границам, в пределах которых предприятие может распоряжаться земельным участком после приватизации;
- упущенная выгода правообладателя предприятия вследствие невозможности своевременно осуществить сделку с предприятием в целом и с земельным участком в частности;

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		33

- временные издержки на сбор документов от КУМИ, подтверждающих вхождение земельного участка в нынешних границах в состав ранее приватизированного предприятия;
- судебные издержки.

Вывод. Факторы возникновения: отсутствие сформированного земельного объекта, поскольку при приватизации недвижимость часто включалась с указанием на адрес и учитывалась в общей балансовой оценке приватизируемых основных средств. В этих условиях собственник предприятия будет испытывать затруднения при попытке подтвердить вхождение объекта в состав приватизированного предприятия. Отсутствие ранее зарегистрированных прав на объект еще более усложнит эту задачу.

Наиболее вероятно возникновение такого рода ущербов при работе с землями промышленной и жилой застройки. Вероятность их возникновения возрастает, когда речь идет о приватизированных предприятиях, которые пользуются земельными участками на правах аренды или хозяйственного ведения, например, в случае выделения из состава предприятия имущественного комплекса или приватизации земельного участка под предприятием.

4. Риск полного или частичного уничтожения документов органами государственного учета. Риск реализуется в виде невозможности подтвердить права и совершить сделку вследствие полного или частичного уничтожения, порчи или утраты документов ЕГРН и правоустанавливающих документов в учреждении юстиции.

Виды ущербов:

- расходы на восстановление утраченных документов;
- упущенная выгода, связанная с задержкой либо срывом заключаемой сделки.

Вывод. Факторы возникновения: непреднамеренное уничтожение, порча или утрата документов и информации (правоустанавливающие документы, документы ЕГРН, документы технического или кадастрового учета и др.) вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожары, наводнения и т.п.); злоумышленные действия третьих лиц (кражи, хищения, уничтожение и пр.); непреднамеренное уничтожение материальных носителей; потеря информации в электронном виде.

Риск возникновения внеплановых природоохранных мероприятий. Риск реализуется в виде передачи государственным (муниципальным) или иным собственником объекта, не соответствующего установленным природоохранным требованиям, либо возникновением новых требований.

Виды ущербов:

- расходы на штрафные санкции;
- приведение объекта и документации в соответствие установленным требованиям, предъявленным после передачи объекта (земельного участка в собственность или аренду).

Вывод. Факторы возникновения: нескорректированная с органами

государственной или муниципальной власти, органами кадастрового учета, деятельность природоохранных организаций.

5.Риск отнесения объекта к памятникам культурного наследия. Риск реализуется в виде включения объекта, расположенного на земельном участке, в список памятников или в список вновь выявленных объектов культурного наследия, включения участка в охранную зону.

Виды ущербов:

- расходы, образовавшиеся за счет возникновения обременения (ремонтно-реставрационные работы, обследование состояния объекта и пр.), связанные с включением объекта в список памятников или в список вновь выявленных объектов культурного наследия;
- упущенная выгода в связи с невозможностью использования объекта наиболее эффективным способом из-за возникших ограничений на использование участка вместе со строением, а также связанных с установлением режима охраны объектов культурного наследия;
- упущенная выгода в случае реализации государством преимущественного права покупки объекта при его продаже.

Вывод. Факторы возникновения: деятельность государственных организаций, занимающихся вопросами охраны исторического и культурного наследия, памятников природы по включению объекта в список вновь выявленных объектов культурного наследия и в утвержденный список памятников природы, включение участка в охранную зону.

4.2 Риски и ущербы инвесторов

1. Риск изменения размеров земельного участка. Риск реализуется в виде оформления земельного участка в размерах, отличных от тех, на которые инвестор или приобретатель здания, расположенного на участке, правомерно рассчитывал.

Виды ущербов:

- потеря части земельного участка;
- убытки, возникшие в результате уменьшения фактической площади земельного участка.

Вывод. Факторы возникновения: ущерб может возникнуть как следствие уменьшения размеров участка в связи с тем, что уполномоченный орган землеотвода может проигнорировать осуществленный ранее в установленном порядке землеотвод из-за изменившихся нормативов, изменения фактического землепользования (новые соседние строения, дороги и т.п.); при переоформлении договора аренды.

Наиболее опасны с точки зрения возникновения подобного вида ущербов мероприятия, связанные с проведением землеустроительных работ, кадастрового учета, сделки купли-продажи здания, предприятия с правами на участок, в том числе в процессе приватизации, а также действия, направленные на получение участка в долгосрочную аренду.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист.</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата.</i>		35

2.Риск уменьшения рыночной стоимости земельного участка. Риск реализуется в виде изменения стоимости объекта (одного из зданий, расположенных на земельном участке, либо помещения в здании) вследствие уменьшения доли в праве на земельный участок владельца объекта, ухудшения состояния окружающей участок территории или использования ее способами, снижающими рыночную стоимость участка с улучшениями.

Виды ущербов:

- уменьшение стоимости объекта (одного из зданий, расположенных на земельном участке, либо помещения в здании) вследствие уменьшения доли владельца объекта в праве на земельный участок;
- упущенная выгода, связанная с недополучением арендной платы за участок, иных доходов от использования объекта.

Вывод. Факторы возникновения: случайное или преднамеренное изменение данных в органах учета при проведении технической инвентаризации зданий и помещений, действия по использованию соседних земельных участков или окружающей территории, способствующих снижению рыночной стоимости объекта. Наиболее вероятно возникновение такого рода ущербов при работе с земельными участками городов и поселений, особенно в зонах жилой и производственной застройки, при сделках купли-продажи, залоге, передаче в возмездное пользование.

3.Риск возникновения дополнительных ограничений и обременений. Риск реализуется в виде несоответствия фактических ограничений и обременений ранее полученным покупателем сведениям, на основе которых им принималось решение о заключении сделки, отсутствии в ЕГРН записи об имевшихся в соответствии с правоустанавливающими документами обременениях. Риск может также проявляться в виде вновь открывшихся негативных обстоятельств, таких как проложенные подземные коммуникации, радиоактивное загрязнение и др., в связи с чем целесообразность нового строительства, реконструкции или благоустройства становится сомнительной.

Виды ущербов:

- потеря части стоимости объекта;
- увеличение расходов, обусловленных дополнительно возникшими обременениями;
- упущенная выгода от уменьшения доходов вследствие появления ограничений;
- упущенная выгода, связанная с невозможностью использования объекта наиболее эффективным способом вследствие возникших ограничений;
- судебные издержки.

Вывод. Факторы возникновения: несоответствие записи ЕГРН правоустанавливающему документу, изменения, которые могут быть внесены в записи ЕГРН, начиная с момента получения справки, содержащей информацию о зарегистрированных правах, сведений и находящихся на рассмотрении заявлениях на регистрацию, по которым решения еще не приняты.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист.</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата.</i>		36

4.Риск правопритязания третьих лиц на земельный участок. Риск реализуется в виде правопритязаний третьих лиц при осуществлении инвестиционной деятельности.

Виды ущербов:

- увеличение расходов по выполнению дополнительных обязательств;
- возникающее обременение объекта;
- дополнительное обременение земельного участка.

Вывод. Факторы возникновения: отсутствие в ЕГРН записей об обременениях объекта правами третьих лиц, слабая проработка правообладателем земельного участка вопросов, связанных с выявлением физических лиц, которые потенциально могут подать заявление на регистрацию по месту жительства, поскольку имеют право на это в соответствии с законодательством.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист.</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата.</i>		37

Объект имеет рекреационное значения и предназначен для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. Архитектурная концепция реконструкции набережной призвана создать новые общественные пространства (в т.ч. для маломобильных групп населения) для проведения отдыха и досуга населения города и его гостей. Концепция предусматривает благоустройства высокого уровня, включающего ротонды, смотровые площадки, трибуны, велодорожки, современное озеленение и освещение. Современный речной фасад и иллюминация повысит привлекательность и уровень восприятия города. Проектом не предусматривается движение автомобильного транспорта, за исключением проезда спецтехники для очистки и обслуживания территории набережной.

Конструкции берегоукрепления включают: насыпь в два яруса откосного типа с укреплением откосов сборными железобетонными плитами, опирающимися на блоки упора для обеспечения устойчивости, предусмотрен волноотбойный парапет высотой 1,4 м; безанкерный больверк из трубошпунта, монолитный оголовок, пешеходную прогулочную часть, покрытую тротуарной плиткой и асфальтобетоном.

5.1 Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

Реконструкция набережной р. Амур в г. Комсомольске-на-Амуре протяженностью 2,8 км с целью формирования современного имиджа города – инженерной столицы Дальнего Востока, формирования общественных пространств, создания благоустройства высокого уровня, формирования речного фасада города послужила основанием для того чтобы изъять определенные земельные территории для нужд муниципалитета.

Данный объект относится к объектам рекреационного значения, где предусмотрены отдых, туризм, занятия физической культурой и спортом. В результате принятых архитектурных концепций по реконструкции набережной будут созданы абсолютно новые общественные пространства для проведения отдыха и досуга жителей города так и его гостей. В данной концепции предусмотрен высокий уровень благоустройства, который включает прежде всего озеленение с учетом климатических особенностей территории реконструкции, современное освещение.

В архитектурный комплекс входят смотровые площадки, ротонды, трибуны, велодорожки, спортивные площадки. Современный речной фасад и иллюминация повысит привлекательность и уровень восприятия города. Проектом не предусматривается движение автомобильного транспорта, за исключением проезда спецтехники для очистки и обслуживания территории набережной.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		39

Для обеспечения процедуры изъятия земельного участка были задействованы и подготовлены документы, основной перечень которых приведен на рисунке 9.

Земельный кодекс Российской Федерации, постановление Правительства Хабаровского края от 10 июля 2012 г. № 232-пр "Об утверждении Схемы территориального планирования Хабаровского края", постановление Правительства Хабаровского края от 26 октября 2015 г. № 352-пр "Об утверждении Перечня объектов капитального строительства краевой государственной собственности, финансируемых за счет средств краевого бюджета, на 2016 год", распоряжение Правительства Хабаровского края от 21 марта 2017 г. № 177-рп "Об утверждении документации по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта "Реконструкция набережной р. Амур в г. Комсомольске-на-Амуре, 2,8 км" на территории городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре" Хабаровского края»

Рисунок 9. Перечень основных документов

В течении десяти дней со дня принятия решения об изъятии участка отдел учета и использования краевых земель управления учета и использования земель должен (рисунок 10):



Разместить настоящее распоряжение на официальных сайтах министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края и Правительства Хабаровского края в информационно-телекоммуникационной сети Интернет



Обеспечить опубликование настоящего распоряжения (за исключением приложения к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом соответствующего муниципального образования по месту нахождения земельного участка и объекта капитального строительства, подлежащих изъятию

Рисунок 10. Первый этап порядка изъятия земельного участка

Направить копию настоящего распоряжения (Рисунок 11):

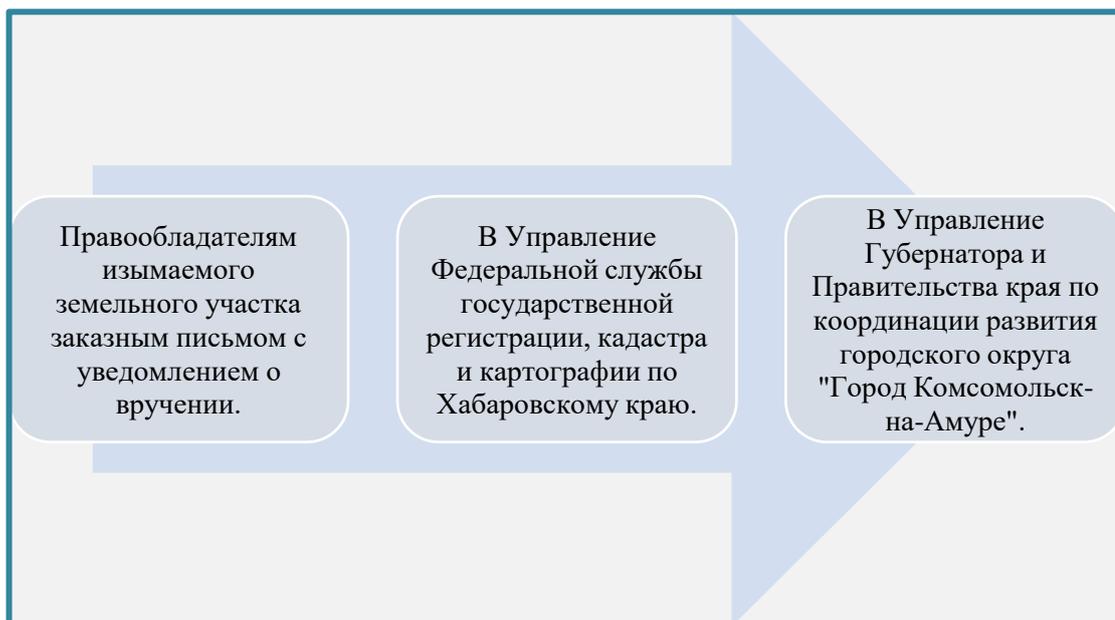


Рисунок 11. Второй этап порядка изъятия земельного участка

Все необходимые сведения о лицах, которые подали заявление об учете их прав на недвижимость, подлежащую изъятию, о лицах, которые являются правообладателями земельного участка, копии документов, подтверждающих их права на изымаемый участок, информация о связи с данными лицами должны быть направлены в КГБУ "Комсомольская-на-Амуре набережная р. Амура. Данное учреждение должно обеспечить в установленном порядке выполнение разработанного комплекса мероприятий по процедуре изъятия земельного участка в полном объеме.

Сведения о характеристиках изымаемого земельного участка приведены в таблице 1.

Таблица 1– Сведения об исходном земельном участке

Кадастровый номер		Вид разрешенного использования	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Площадь исходного земельного участка, м2
27:22:0031802:73		Для размещения иных объектов промышленности. Для временного складирования грузов и хранения судов	Аренда Наземцев А.Г.	1000

Для того чтобы произвести изъятие земельных участков для нужд муниципалитета КГБУ "Комсомольская-на-Амуре набережная р. Амура" подготовило ходатайство, датированное от 30 августа 2017 года. В данном документе была указана следующая информация: наименование органа, который принял решение об изъятии; сведения о заявителе; сведения о представителе заявителя; кадастровый номер изымаемого участка; причина изъятия с обязательным обоснованием необходимости принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Далее было принято решение об изъятии данной земельной территории с последующим составлением соглашения об процедуре изъятия. Прекращение и переход прав на земельный участок явилось завершающим в процедуре изъятия земельного участка.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист.</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата.</i>		42

6. Разработка рекомендаций для реализации результатов работы

Проанализировав нормативно-правовые акты, федеральные законы, постановления Правительства, приказы можно сделать вывод, что практика по изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд хорошо разработана и не вызывает сомнений.

Изъятие земельных участков в целях реконструкции линейных объектов возможно лишь при наличии проекта планировки территории. При изъятии земельного участка учитываются его основные характеристики: кадастровый номер, площадь, местоположение, наличие недвижимого имущества, категория земель и вид разрешенного использования. Законодательство придает особое значение правовому режиму объекта, который предполагается к изъятию для государственных или муниципальных нужд.

В ходе исследования было выявлено что порядок изъятия земельных участков состоит из 6 последовательных этапов: подготовка условий и оснований для изъятия земельных участков; подача ходатайства об изъятии земельного участка (земельных участков) органами государственной власти или органами местного самоуправления; выявление лиц, которые владеют земельными участками и/или расположенными на них объектами недвижимости, подлежащие изъятию; принятие уполномоченным органом решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд; подготовка и принятие соглашения об изъятии земельных участков; прекращение и переход прав на земельный участок и/или расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

Согласно статье 49 Земельного кодекса РФ, основания строго predeterminedены законом для изъятия недвижимого имущества из частной собственности. Государство обязуется возмещать рыночную стоимость и понесенные убытки изъятых участков частной собственности

Поэтому, если речь идет об изъятии земельного участка, то при определении размера возмещения в него необходимо включать:

- Рыночную стоимость изымаемого участка;
- Убытки, причиненные изъятием земельного участка, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателем обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах. Понятие убытков закреплено в ст. 15 Гражданского кодекса. Это, как правило, самая сложная категория, вокруг которой возникает масса споров о том, что именно следует отнести к убыткам собственника. Полноценная компенсация будет включать в себя и такие расходы правообладателя, как: операционные расходы, период нарушенного производства, поиск помещения взамен изымаемого, т. е. риэлтерские услуги, расходы на госпошлину и т. д. (в нашей практике мы добивались включения всех таких расходов);

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		43

- Упущенную выгоду. Фактически речь идет о недополученной собственником арендной плате по заключенным договорам аренды или аналогичные потенциальные доходы. Часто бывает, что такие суммы намеренно не включаются в размер компенсации, что неправомерно. Вместе с тем, речь может идти о десятках миллионах рублей. Для определения упущенной выгоды необходимо учесть предпринятые правообладателем для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

Федеральные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или органы исполнительной власти субъектов РФ принимают решение об изъятии земельного участка для муниципальных или государственных нужд.

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист.</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата.</i>		44

7. Список использованных источников

1 Консультант плюс [Электронный ресурс]: Гражданский Кодекс Российской Федерации Часть Первая // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 05.04.2021)

2 Консультант плюс [Электронный ресурс]: Земельный Кодекс Российской Федерации (ред. от 30.04.2021) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 05.04.2021)

3 Консультант плюс [Электронный ресурс]: Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения 05.04.2021)

4 Консультант плюс [Электронный ресурс]: Федеральный закон "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 31.12.2014 N 499-ФЗ // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173198/ (дата обращения 05.04.2021)

5 Консультант плюс [Электронный ресурс]: Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения 05.04.2021)

6 Консультант плюс [Электронный ресурс]: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/ (дата обращения 05.04.2021)

7 Строительные нормы и правила РФ [Электронный ресурс]: СП 131.13330.2012 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*» // URL: <http://sniprf.ru/sp131-13330-2018> (дата обращения 15.04.2021)

8 Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов [Электронный ресурс]: СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия // URL: <https://docs.cntd.ru/document/456044318> (дата обращения 15.04.2021)

9 Министерство строительства Хабаровского края [Электронный ресурс]: Реконструкция набережной реки Амур в городе Комсомольск-на-Амуре, 2,8км / Проектная документация Раздел 1 // URL: <https://minstr.khabkrai.ru/Deyatelnost/Investicionnyj-klimat/Proekty/Rekonstrukciya-naberezhnoj-r.Amur-v-g.Komsomolske-na-Amure-2-8-km> (дата обращения 25.04.2021)

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		45

10 Региональный кадастровый центр [Электронный ресурс]: Кадастровая деятельность. Кадастровый инженер и требования к выполнению кадастровых работ // URL: <https://rkc56.ru/articles/3419> (дата обращения 26.04.2021)

11 Постановление Правительства Хабаровского края от 10 июля 2012 г. № 232-пр "Об утверждении Схемы территориального планирования Хабаровского края" (дата обращения 30.04.2021)

12 Постановлением Правительства Хабаровского края от 26 октября 2015 г. № 352-пр "Об утверждении Перечня объектов капитального строительства краевой государственной собственности, финансируемых за счет средств краевого бюджета, на 2016 год" (дата обращения 30.04.2021)

13 Распоряжение Правительства Хабаровского края от 21 марта 2017 г. № 177-рп "Об утверждении документации по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта "Реконструкция набережной р. Амур в г. Комсомольске-на-Амуре, 2,8 км" на территории городского округа "Город Комсомольск-на-Амуре" Хабаровского края" (дата обращения 30.04.2021)

14 Юридическая группа "МИП" [Электронный ресурс]: Ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд работ // URL: <https://advokat-malov.ru/zemleustrojstvo/hodatajstvo-ob-izyatii-zemelnogo-uchastka-dlya-gosudarstvennyh-ili-municipalnyh-nuzhd.html> (дата обращения 02.05.2021)

15 Консультант плюс [Электронный ресурс]: "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 02.05.2021)

16 ФОРТ Девелопмент - Технический заказчик и управление проектом [Электронный ресурс]: Проект Планировки Территории // URL: <https://fortdevelopment.ru/index.php/articles/68-что-такое-проект-планировки-территории.html> (дата обращения 02.05.2021)

17 Росреестр [Электронный ресурс]: ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА // URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/izyatie-zemelnogo-uchastka/> (дата обращения 02.05.2021)

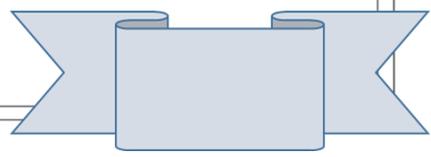
18 Юридическая группа "МИП" [Электронный ресурс]: Соглашение об изъятии недвижимости для государственных и муниципальных нужд // URL: <https://advokat-malov.ru/zemleustrojstvo/soglashenie-ob-izyatii-nedvizhimosti-dlya-gosudarstvennyh-ili-municipalnyh-nuzhd.html#6147> (дата обращения 07.05.2021)

19 Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов [Электронный ресурс]: ГОСТ 20522-2012 Межгосударственный стандарт, Грунты, Метода статистической обработки результатов испытаний // URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200096130> (дата обращения 07.05.2021)

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		46

ПРИЛОЖЕНИЕ А

(обязательное)



Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.

СПБ РИСК.1.ИП.01000000

Лист

47

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

(обязательное)

МЕЖЕВОЙ ПЛАН № 1	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образова- нием земельного участка из земель находящихся в муниципальной собственности расположен- ных по адресу Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского 27	
2. Цель кадастровых работ: -	
3. Сведения о заказчике кадастровых работ: КГКУ «Служба заказчика Минстроя Хабаровского края»	
4. Сведения о кадастровом инженерере:	
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)	xxxxxxxxxxxxxx
N регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 234543	
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхо- вания Российской Федерации (СНИЛС) 19832844715	
Контактный телефон	+79144213127
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 681016, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре ул. Пионерская, дом №9	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работни- ком юридического лица ООО "Измерение"	
Договор на выполнение кадастровых работ от "25" марта 2021 года N 333	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой явля- ется кадастровый инженер ООО "Измерение"	
Дата подготовки межевого плана "1" июня 2021 г.	

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		48

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана							
N п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	Кадастровый план территории				Карта (М 1:500)		
2	Чертеж межевания территории				Чертеж (М 1:4000)		
3	Генеральный план г. Комсомольск-на-Амуре				Карта (М 1:10000)		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана							
Система координат <u>Условная</u>							
N п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на " __ " _____ 2 ____ г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1		3	-	-	нормальное	нормальное	нормальное
3. Сведения о средствах измерений —							
N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
—	—	—		—			
4. Сведения о наличии объектов недвижимости на исходных земельных участках							
N п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке					
1	27:22:0031802:3У1	—					
5. Сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков							
N п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка					
—	—	—					

Сведения о выполненных измерениях и расчетах 27:22:0031802:ЗУ1

1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей

N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат
1	27:22:0031802:ЗУ1	Аналитический метод

2. Точность определения положения характерных точек границ земельных участков

N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_t), м
1	27:22:0031802:ЗУ1	$M_t = 0,1$

3. Точность определения положения характерных точек границ частей земельных участков

N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M), м
—	—	—	—

4. Точность определения площади земельных участков

N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (P), м
1	27:22:0031802:ЗУ1	1022	$\Delta P = 3,5 M_t \sqrt{P} = 4,91$

5. Точность определения площади частей земельных участков

N п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка (P), м
—	—	—	—	—

Сведения об образуемых земельных участках				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка		27:22:0031802:3У1		
Зона N ____				
Обозначение характерных то- чек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M), м	Описание за- крепления точки
	X	Y		
1	172	89	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
2	178	107	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
3	187	151	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
4	192	170	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
5	198	188	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
6	191	194	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
H1	185	176	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
H2	182	168	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
7	179	155	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
8	164	111	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
9	158	89	$M_t = 0,1$	Данные отсут- ствуют
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка		27:22:0031802:3У1		
Обозначение ча- сти границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения ча- сти границ	
от т.	до т.			
1	2	9,98	Данные отсутствуют	

2	3	45,31	Данные отсутствуют
3	4	18,5	Данные отсутствуют
4	5	19,98	Данные отсутствуют
5	6	9,06	Данные отсутствуют
6	H1	20,27	Данные отсутствуют
H1	H2	8,08	Данные отсутствуют
H2	7	12,97	Данные отсутствуют
7	8	46,64	Данные отсутствуют
8	9	22,70	Данные отсутствуют
9	1	16,95	Данные отсутствуют

3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения

Обозначение земельного участка

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	Адрес земельного участка	г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Дзержинского 27
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)	—
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	—
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Вид разрешенного использования	—
5	Площадь земельного участка величина погрешности определения площади (P,), м	P=231 $M_t\sqrt{P} = 1,4$
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Pмин) и (Pмакс), м	—
7	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	—

8	Условный номер земельного участка	27:22:0031802:73
	Учетный номер проекта межевания территории	—
	Реестровый номер границ	—
9	Иные сведения	—

5. Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком с обозначением 27:22:0031804:34

Обозначение характерной точки или части границ	Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков
1-2	:5538/6	Данные отсутствуют
2-3	:5538/6	Данные отсутствуют
3-4	:5538/6	Данные отсутствуют
4-5	:5538/6	Данные отсутствуют
5-6	:5538/6	Данные отсутствуют
6-Н1	Земли общего пользования	Данные отсутствуют
Н1-Н2	Земли общего пользования	Данные отсутствуют
Н2-7	Земли общего пользования	Данные отсутствуют
7-8	:675	Данные отсутствуют
8-9	:675	Данные отсутствуют
9-1	:5538/6	Данные отсутствуют

Заключение кадастрового инженера

Границы земельного участка 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 7-8, 8-9 согласованы с указанными землепользователями, возражений по согласованию не имеется. Границы 6-Н1, Н1-Н2, Н2-7 земельного участка являются смежными с землями общего пользования и не подлежат согласованию в соответствии п3. Ст. 25 Федерального закона от 24 07 2007 №221 – ФЗ “О государственном кадастре недвижимости.”

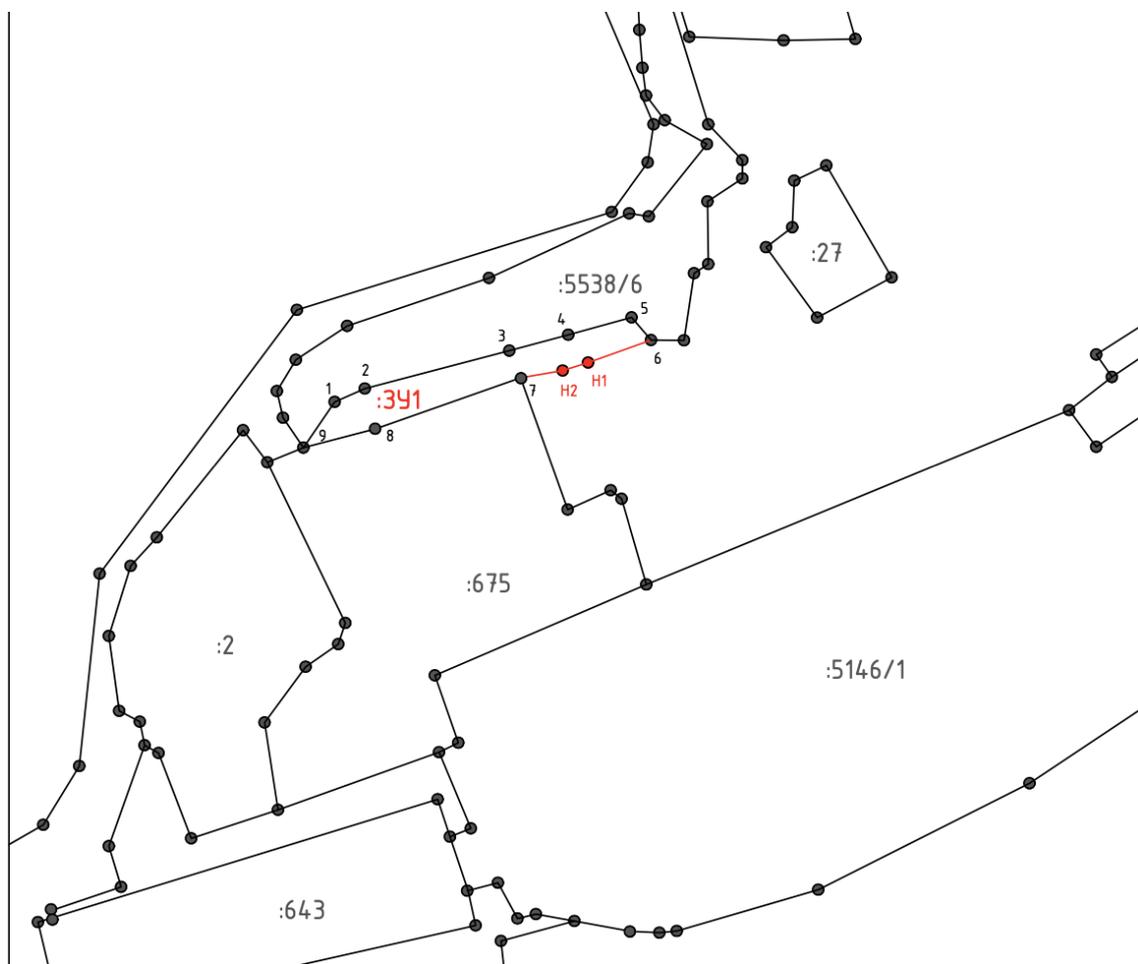
					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		54

Графическая часть межевого плана

Схема расположения земельных участков

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Дзержинского 27

27:22:0031802: 3У1



Условные обозначения:

27:22:0031802 - Номер кадастрового квартала

:675 – Кадастровый номер земельного участка

:3У1 – номер образуемого земельного участка

● - Характерная точка границ земельных участков, включенных в

ГКН

● - Характерная точка границы образуемого земельного участка

— - Граница земельных участков, включенных в ГКН

— - Граница образуемого земельного участка

Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.

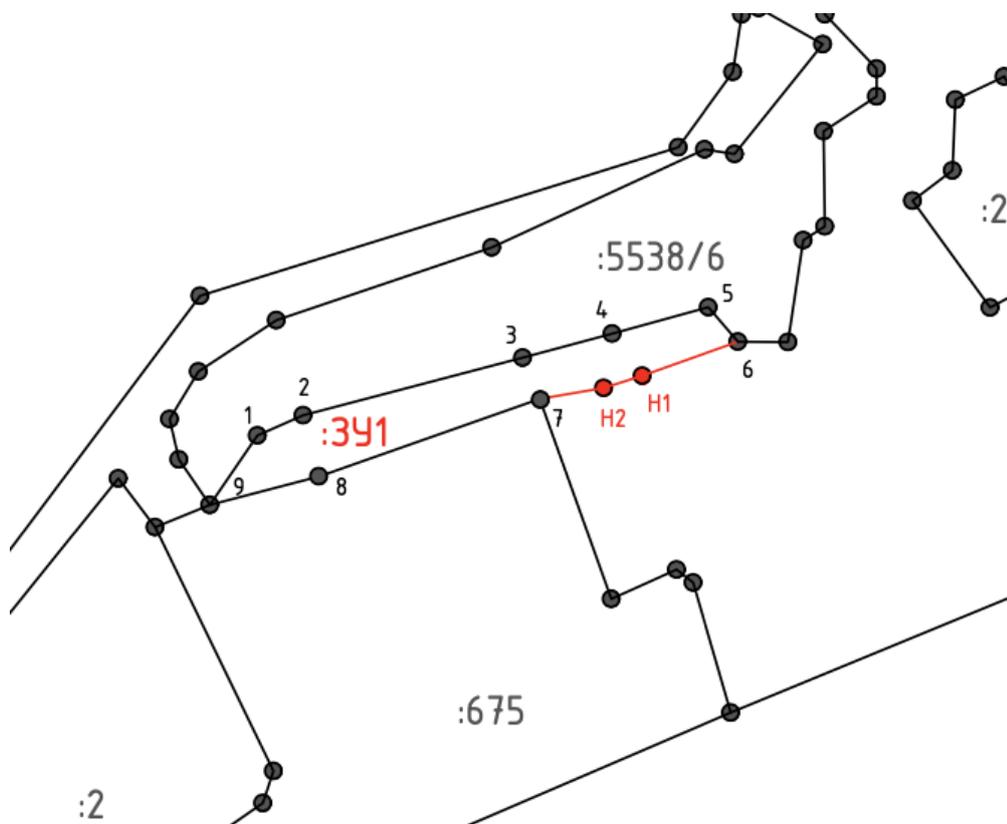
СПБ РИСК.1.ИП.01000000

Лист

55

Чертеж земельных участков и их частей

Масштаб 1: 500



Описание смежеств:

- 1 – 2 - участок :5538/6
- 2 – 3 - участок :5538/6
- 3 – 4 - участок :5538/6
- 4 – 5 - участок :5538/6
- 5 – 6 - участок :5538/6
- 6 – Н1 - Земли общего пользования
- Н1 – Н2 - Земли общего пользования
- Н2 – 7 участок
- 7 – 8 участок :675
- 8 – 9 участок :675
- 9 – 1 участок :5538/6

Условные обозначения:

- :3У1 – Номер образуемого земельного участка
- - Характерная точка границы образуемого земельного участка
- Н1 – Наименование характерной точки
- - Граница образуемого земельного участка

Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.

СПБ РИСК.1.ИП.01000000

Лист

56

**АКТ СОГЛАСОВАНИЯ
МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Кадастровый номер или обозначение земельного участка

27:22:0031802: 3У1

Площадь земельного участка 1022 м²

Местоположение границ земельного участка согласовано:

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании			Подпись и дата	Способ и дата извещения
				Фамилия и инициалы	Реквизиты документа,			
от т.	до т.				удостоверяющего личность	подтверждающего полномочия представителя		
9	6	126	27:22:00318 02:5538/6	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	-	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
7	9	68	27:22:00318 02:675	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	-	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют

Лица, персональные данные которых содержатся в настоящем акте согласования местоположения границ, подтверждают свое согласие, а также согласие представляемого ими лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме,

					СПБ РИСК.1.ИП.01000000	Лист
Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.		57

включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Содержание возражений о местоположении границ
-	-	-

Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата снятия возражений, подпись	Способ снятия возражений о местоположении границ (изменение местоположения границ, рассмотрение земельного спора в суде, третейском суде)
-	-	-	-

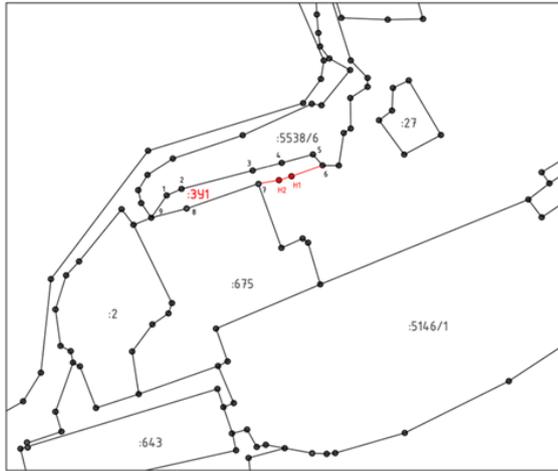
Кадастровый инженер: _____
 подпись
 М.П.

xxxxxxxxxxxx

 фамилия, инициалы

EU000010819EXL

МЕЖЕВОЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения

- - характерная точка границ земельных участков, включенных в ГКН
- - характерная точка границы образуемого земельного участка
- ▬ - граница земельных участков, включенных в ГКН
- - - - граница образуемого земельного участка
- :73 - кадастровый номер земельного участка
- :341 - номер образуемого земельного участка
- H1 - наименование характерной точки



Изм.	Лист.	№ документа	Подп.	Дата.

СПБ РИСК.1.ИП.01000000

Лист

59

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

СОГЛАСОВАНО

Начальник отдела ОНиПКРС

 Е.М. Димитриади
(подпись)

« 31 » 05 20 24 г.

Декан факультета кадастра и
строительства

 Н.В. Гринкруг
(подпись)

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной работе

 А.В. Космынин
(подпись)

« 31 » 05 20 24 г.

АКТ

о приемке в эксплуатацию проекта
«Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных нужд
города Комсомольска – на - Амуре»

г. Комсомольск-на-Амуре

« 31 » 05 20 24 г.

Комиссия в составе представителей:

со стороны заказчика

- Г.Е. Никифорова – руководитель СПБ «Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности»
- Н.В. Гринкруг – декана факультета кадастра и строительства

со стороны исполнителя

- Л.И. Коротеева – руководителя проекта
- И.А. Корчажинская – группа ЗКЗм-1

составила акт о нижеследующем:

«Исполнитель» передает проект «Кадастровые работы при изъятии земельных участков для муниципальных нужд города Комсомольска – на - Амуре», в составе:

1. Пояснительная записка

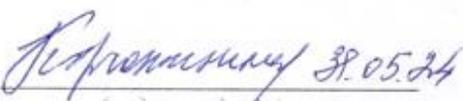
Результаты работы были опробированы и опубликованы в материалах научных конференций:

1. И.А. Корчажинская, Л.И. Коротеева. Анализ случаев изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в г. Комсомольске-на-Амуре / И.А. Корчажинская Л.И. Коротеева // Трансформация информационно-коммуникативной среды общества в условиях вызовов современности : материалы II Международной научно-практич. конф. молодых учёных, Комсомольск-на-Амуре, 30 ноября – 1 декабря 2023 г. / редкол. : А. В. Ахметова (отв. ред.), Н. Э. Ракитина. – Комсомольск-на-Амуре : ФГБОУ ВО «КНАГУ», 2023. – Ч. 3. - 590 с., с 465 - 467

Руководитель проекта


(подпись, дата) Л.И. Коротеева

Исполнители проекта


(подпись, дата) И.А. Корчажинская