**Порядок изъятия земельного участка для государственных нужд**

В некоторых случаях принадлежащий гражданину земельный участок может быть изъят для государственных или муниципальных нужд. Речь идет о ситуациях, когда именно в месте нахождения участка необходимо, например, проложить трассу федерального или регионального значения или протянуть линии электропередач ([ст. 49 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/14/#block_49)). При этом государство обязано возместить собственнику изымаемого участка его рыночную стоимость, понесенные убытки и упущенную выгоду.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть принято федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов федерации или органами местного самоуправления ([п. 3 ст. 279 ГК РФ](http://base.garant.ru/10164072/18/#block_27903)). Данные органы могут принять решение об изъятии не только по своей инициативе, но и по ходатайству субъектов естественных монополий, недропользователей и иных организаций ([п. 4 ст. 56.3 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5634)). .  
  Изъятие земельного участка начинается с выявления лиц, которым он принадлежит. Для этих целей орган, принимающий решение об изъятии, направляет запрос в Росреестр, а если такой запрос не дал результатов – в архивы, органы государственной власти, органы местного самоуправления, в распоряжении которых могут находиться указанные сведения, а также предполагаемым правообладателям изымаемых земельных участков. Помимо этого, поиски собственников изымаемых участков ведутся посредствам размещения сообщений на своем официальном сайте и на городских информационных щитах не менее, чем за 60 дней до принятия решения об изъятии ([ст. 56.5 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5650)). Владельцы земли, которые не были выявлены до ее изъятия, смогут потребовать только компенсации за участок за счет средств бюджета или за счет средств организации, которой он был передан. Возможность возврата земли при этом исключена ([п. 11 ст. 56.5 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_56511)).Если правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, уполномоченный орган должен обратиться в суд с заявлением о признании права собственности Российской Федерации, субъекта федерации или муниципального образования на объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемых земельных участках ([п. 10 ст. 56.5 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_56510)).

После установления всех лиц, имеющих права на изымаемый земельный участок, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления принимает решение об изъятии. В нем должны быть указаны изымаемые земельные участки, расположенные на них объекты недвижимости, а также цель изъятия и реквизиты документов, в соответствии с которыми оно осуществляется ([п. 4 ст. 56.6 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5664)). Если решение об изъятии принимается на основании ходатайства, указывается также организация, его подавшая. В течение 10 дней после принятия решения об изъятии уполномоченный орган доводит его до сведения заинтересованных лиц: размещает на своем официальном сайте и в печатных СМИ, направляет копию в Росреестр, правообладателям изымаемой недвижимости и в организацию, подавшую ходатайство об изъятии ([п. 10 ст. 56.6 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_56610)). Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения его копии, со дня возврата отправителю заказного письма, или со дня направления письма на электронную почту (а если нет сведений о месте его проживания или адресе "электронки" – то со дня опубликования решения об изъятии). Правообладатели изымаемой недвижимости обязаны обеспечить доступ к земельным участкам и (или) расположенным на них объектам недвижимого имущества в целях выполнения кадастровых работ, определения рыночной стоимости такой недвижимости

Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия и может быть обжаловано в суд ([п. 13-14 ст. 56.6 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_56613)).

 На материальное возмещение при изъятии земельных участков могут претендовать не только их собственники, но и правообладатели, владеющим такими землями на правах аренды, безвозмездного пользования, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения ([п. 3 ст. 56.8 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5683)). Выкупная цена изымаемого земельного участка определяется по результатам проведенной оценки (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "[Об оценочной деятельности в Российской Федерации](http://base.garant.ru/12112509/)"). При этом возмещению подлежит не только стоимость участка, но и убытки, а также упущенная выгода. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков осуществляется изъятие расположенных на них объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов. При определении размера возмещения не подлежат учету объекты недвижимого имущества и их неотделимые улучшения, расположенные на изымаемом земельном участке и произведенные вопреки разрешенному использованию или условиям договора. Кроме того, стоимость объектов, строительство которых начато после уведомления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, также не будет возмещена ([п. 2](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5682), [п. 8 ст. 56.8 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5688)). Размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Если лицу принадлежат земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, соглашение об изъятии недвижимости заключается в отношении всех принадлежащих данному лицу и подлежащих изъятию объектов недвижимого имущества ([п. 2 ст. 56.9 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_5692)).При наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков или иных объектов недвижимости взамен изымаемых. К таким отношениям применяются правила гражданского законодательства о мене.

Если же владелец земли не согласен с условиями соглашения, он может отказаться от его подписания или представить альтернативные предложения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы. Если уполномоченный орган согласится с этими доводами, размер возмещения может быть увеличен – правда, если изъятие проводится по ходатайству организации, орган должен будет согласовать это изменение с ней ([п. 11 ст. 56.10 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_561011)). случае, если правообладатель изымаемой недвижимости не подписывает проект соглашения об изъятии более 90 дней со дня его получения, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости ([п. 10 ст. 56.10 Земельного кодекса РФ](http://base.garant.ru/12124624/15/#block_561010)). Рассмотрев представленные сторонами доводы, суд решит, проводить принудительное изъятие участка или нет.

Старший помощник прокурора

Кореновского района

младший советник юстиции Романцова Е.В.