

ИНФОРМАЦИЯ
для физических и юридических лиц по объекту
«Строительство автомобильной дороги Малое транспортное кольцо
г. Томска на участке км 0 км 5» объекты недвижимости которых
попадают под изъятие для государственных нужд Томской области
(полная версия)

На основании Постановления Администрации Томской области от 12.12.2014 № 484а «Об утверждении государственной программы «Развитие транспортной системы в Томской области» действующего до 01.01.2020, предусмотрено мероприятие по строительству автомобильной дороги Малое транспортное кольцо г. Томска на участке км 0 - км 5. Данное мероприятие сохранено в государственной программе «Развитие транспортной инфраструктуры в Томской области» утвержденной Постановлением Администрации Томской области от 26.09.2019 № 340а «Об утверждении государственной программы «Развитие транспортной инфраструктуры в Томской области».

Строительство автомобильной дороги Малое транспортное кольцо г. Томска также предусмотрено схемой территориального планирования Томской области (Постановление Администрации Томской области от 08.07.2011 № 204а (ред. от 25.12.2020) «Об утверждении Схемы территориального планирования Томской области») и Генеральным планом Зональненского сельского поселения.

Распоряжением Департамента архитектуры и строительства Томской области от 12.02.2019 №50 вынесено решение о подготовке документации по планировке «Строительство автомобильной дороги Малое транспортное кольцо г. Томска на участке км 0 – км 5».

На проектную документацию и инженерные изыскания получено заключение государственной экспертизы от 05.07.2021 года

Документацией по планировке территории для реализации строительства автомобильной дороги Малое транспортное кольцо г. Томска на участке км 0 – км 5 (постоянный отвод) необходимо провести работы по оформлению прав на объекты недвижимости, из них:

- образовать 12 земельных участков из неразграниченной государственной собственности;
- образовать 10 земельных участков из собственности публичных образований;
- изъять 60 земельных участка для государственных нужд.
- изъять 15 объектов капитального строительства.

На основании утвержденной документации по планировке территории и ходатайства ОГКУ «Томскавтодор» вынесено распоряжение Администрации Томской области от 01.04.2022 года №213-ра «Об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества».

Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости, указанные с п.1 по п.24 и в п.32 вышеуказанного распоряжения, подлежат изъятию полностью.

Остальные объекты недвижимости будут изыматься не полностью. В отношении них, владельцем автомобильных дорог проводятся работы по разделу земельных участков и постановке на кадастровый учет.

Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд детально регламентирован главой VII.1 Земельного кодекса РФ.

Изъятие земельных участков и объектов недвижимости расположенных на них для государственных нужд Томской области носит возмездный характер.

Основными этапами изъятия объектов недвижимости для государственных нужд являются:

- выявление лиц чьи объекты подлежат изъятию (в перечень объектов, подлежащих изъятию, будут вноситься дополнения при выявлении)

- раздел земельных участков и постановка на кадастровый учет в случае изъятия части земельного участка

- подготовка распоряжения об изъятии земель

- определения размера возмещения ущерба при изъятии

- направление и заключения соглашения об изъятии

- принудительное изъятие земель у собственников в судебном порядке.

Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд установлены ст.56.8 Земельного кодекса РФ:

Ч. 8. При определении размера возмещения не подлежат учету: (п.8 ст.56.8 ЗК РФ)

п.1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

п.2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

п.3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

п.4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

п.5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

В соответствии с ч. 2 ст. 49 Земельного кодекса РФ, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения при отсутствии иных возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов.

В соответствии с ч. 1 ст. 281 Гражданского кодекса РФ, за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение. Ч. 2 этой статьи предусматривает, что при определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

Ч. 4 ст. 281 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения.

Согласно ч. 2 ст. 281 Гражданского кодекса РФ, если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашения об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с ч.2 ст. 282 Гражданского кодекса РФ, принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда. Иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в суд в течении срока действия решения об изъятии земельного участка.

Обращаем внимание, что согласно ч.9 ст.4 Федерального закона от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимости подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции линейных объектов инфраструктуры и если по истечении **сорока пяти дней** со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости в соответствии с земельным законодательством проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладатель изымаемой недвижимости не представил подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеет право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости.

Срок передачи (ориентировочный) земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, указанных с п.1 по п.24 и в п.32 Администрации

Томской области от 01.04.2022 года №213-ра «Об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества» в случае подписания соглашения об изъятии – 01.11.2022, по остальным объектам – 30.12.2022.

Передача объектов у лиц, не подписавших соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд будет осуществляться после вступления в силу решения суда.

Акцентируем внимание на то, что согласно ч.5 ст.56.7 Земельного кодекса РФ 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.

На многочисленные вопросы сообщаем, что проектной документацией по строительству автомобильной дороги Малое транспортное кольцо г. Томска на участке км 0 – км 5, предусмотрено наличие шумозащитных экранов.