

Чернова Надежда Владимировна, студентка 1 курса магистерской программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий» ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург

Научный руководитель: Котляров М.А., д.э.н., профессор, ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург

НОВОЕ В МЕХАНИЗМЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Аннотация. Данная статья посвящена такому актуальному вопросу как процесс изъятия земель для государственных или муниципальных нужд и ее экономическая составляющая. Проанализированы новшества, внесенные в земельное законодательство.

Ключевые слова: земельный участок, изъятие, законодательство, механизм изъятия, строительные проекты, возмещение, упущенная выгода, учет.

Abstract. This article is devoted to such topical issue as the process of withdrawal of land for state or municipal needs and its economic component. Analyzed the innovations made in the land legislation.

Keywords: land plot, seizure, legislation, mechanism for the removal, construction projects, compensation, loss of profit, accounting.

Для осуществления крупных строительных проектов национального значения, влияющих на социально-экономическое развитие как региона так и страны в целом (это может быть как строительство крупных инфраструктурных объектов, строительство транспортных развязок др.), может возникнуть

необходимость в части земли, которая находится в частной собственности. Это происходит с помощью процесса изъятия земель для государственных или муниципальных нужд. Примерами этого могут служить изъятия земель для государственных или муниципальных нужд при подготовке к строительству Зимних Олимпийских игр 2014г., проводимые в г. Сочи; строительство скоростной автодороги Москва-Казань и др.

Процесс изъятия земель для публичных (государственных или муниципальных) нужд устанавливает гражданское и земельное законодательство Российской Федерации. С 1 апреля 2015г. вступили в силу поправки в Земельный Кодекс Российской Федерации, которые устанавливает новый порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Основные новшества в земельном законодательстве:

1. Вводится определение термин «правообладатели». Правообладателями являются собственники, владельцы, пользователи, арендаторы земельного участка подлежащего изъятию для публичных (государственных или муниципальных) нужд;

2. Определяется, что включается в размер возмещения за изымаемый земельный участок:

- рыночная стоимость земельного участка (определяется законом об оценочной деятельности)

- убытки, причиненные изъятием земельного участка

-упущенная выгода

3. Определяются условия для процесса изъятия, содержание и принятие решений, а также соглашений об изъятии земельного участка. Устанавливаются обязательные требования, которые должны содержаться в документах;

4. Также устанавливается срок в течении которого, правообладатель должен быть проинформирован о том что данный земельный участок попадает под изъятие.

5. Уточняется вопрос о возмещении за изымаемый земельный участок его правообладателю.

6. Устанавливается срок в течении которого правообладателей должны уведомлять о принятии решения об изъятии земельных участков и недвижимости находящихся на них для государственных или муниципальных нужд, он составляет семь дней со дня принятия решения.

7. Также устанавливаются особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество при его изъятии для государственных или муниципальных нужд. [1]

И ряд других новшеств.

Изменения, внесенные в земельное законодательство, коснулись механизма изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В изменениях к земельному законодательству России был учтен опыт изъятий, приобретенный при подготовке к проведению крупномасштабного мероприятия, такого как XXII Зимние Олимпийские игры, 2014 в городе Сочи. Где действовал специально принятый закон, ФЗ «Об организации и, о проведении XXII Олимпийских Зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 01.12.2007г.

Библиографический список

1. Установлен новый порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд//10.01.2015. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/40024.html> (дата обращения : 17.05.2012)