

Научная конференция «Ломоносов-2024»
Секция «Авангард цифровой трансформации
государственного администрирования: стратегии,
технологии, эффективность»

*Информационное взаимодействие
федеральных органов при изъятии земельных
участков под строительство
автомобильных дорог федерального
значения*



Руководитель: ст. пр. кафедры ЗИК Миклашевская Ольга Витальевна
Выполнил: студент 2 курса магистратуры Майфат Юлия Владимировна

Актуальность

В настоящее время увеличилось количество проектов строительной и транспортной инфраструктуры, кроме того застройщики минимизируют время строительства, доказывая свою эффективность, что несомненно вызывает сложности на различных этапах строительства. На первом этапе для возведения объектов недвижимости необходимо оформить права на земельные участки, для этого следует

изъять земельные участки у правообладателей. Согласно Земельному кодексу РФ решение об изъятии для государственных нужд в целях размещения объектов федерального значения принимают органы исполнительной власти, а самой процедурой изъятия занимается организация, уполномоченная на такую деятельность в соответствии с Земельным кодексом РФ – взаимодействие с правообладателями, заключения соглашений об изъятии, выплаты за причиненный ущерб. Процедура изъятия сложная и не урегулирована отдельным законодательным актом.

Цель исследования

разработка алгоритма регистрации права аренды на земельные участки, предоставленные для государственных нужд и муниципальных нужд при организации строительства или реконструкции автомобильных дорог федерального значения.



Задачи исследования

- изучение нормативно-правовых актов, регламентирующих процедуру изъятия земельных участков и последующую регистрацию прав для государственных нужд;
- анализ информационных схем взаимодействия Федерального дорожного агентства и Государственной компании «Российские автомобильные дороги по вопросам изъятия и регистрации прав Государственной компании;
- разработка технологической схемы процедуры регистрации права аренды на земельные участки для строительства автомобильных дорог на основе анализа производственных материалов Государственной компании «Российские автомобильные дороги.

Материалы и методы

1) Анализ нормативно-правового обеспечения (Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 31.07.2020 № 254-ФЗ, Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ, Федеральный закон от 17.07.2009 № 145-ФЗ, Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 23.07.2004 № 374, Постановление Правительства РФ от 17.11.2010 № 928, Приказ Министерства транспорта РФ от 18.08.2020 № 313).

2) Эмпирический метод: анализ документации, необходимой для проведения процедуры изъятия по ходатайству Государственной компании «Российские автомобильные дороги (ходатайство, соглашение об изъятии, перечни объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также выписки из Росреестра на такие земельные участки, отчеты об оценке, документация планировки территории), а также документации, необходимой для регистрации права аренды Государственной компании «Российские автомобильные дороги» (заявление Государственной компании в адрес Федерального дорожного агентства, документация по планировке территории, распоряжение об изъятии, соглашение об изъятии или решение суда, перечень земельных участков, передаваемых в аренду с выписками из Росреестра на такие участки).

Проблема взаимодействия органов исполнительной власти (ФДА и Росреестр)

Неполнота сведений в ЕГРН:

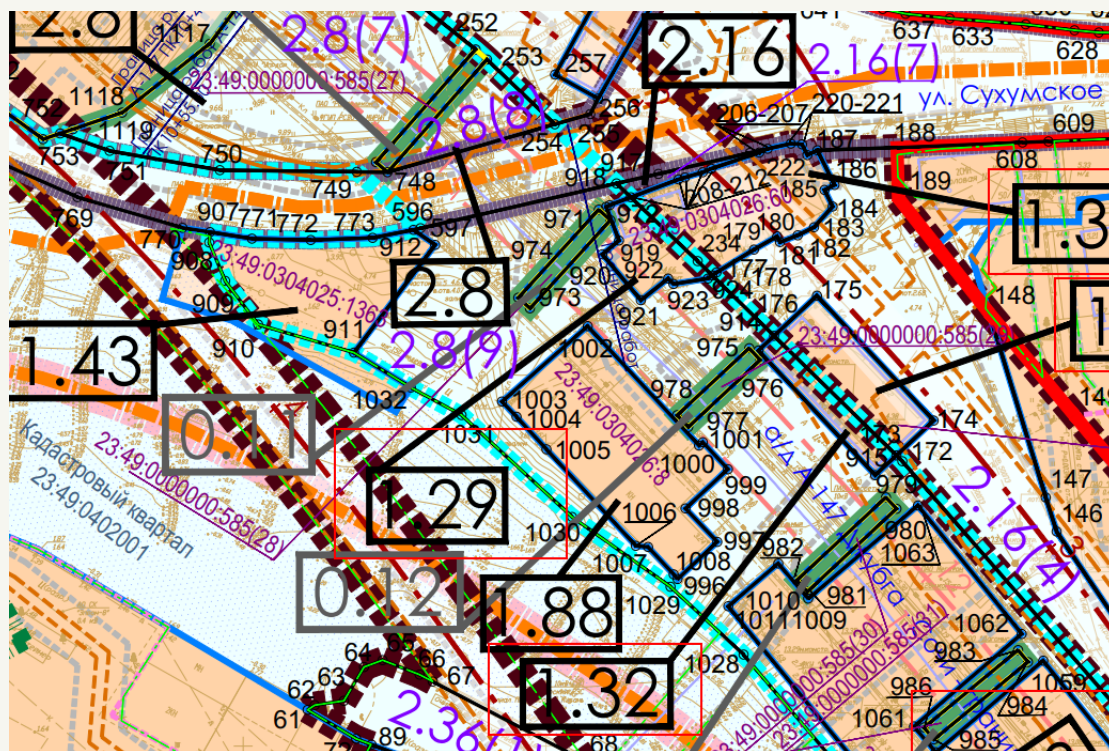
- Технические ошибки;
- Реестровые ошибки;
- Пересечения границ образованных и исходных земельных участков;
- Отсутствие данных о ранее учтенных объектах недвижимости



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ДОРОЖНОЕ АГЕНТСТВО
РОСАВТОДОР

Выявление ранее учтенных ОКС

| № п/п | Условный номер на чертеже | Кадастровый номер существующего земельного участка/кадастрового квартала | Местоположение образуемого земельного участка / Адрес существующего земельного участка | Категория земель существующего земельного участка | Планируемая категория земель образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования существующего земельного участка | Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка (основной/вспомогательный) | Площадь исходного земельного участка, кв. м | Площадь образуемого земельного участка, кв. м | Способ образования земельного участка /иные виды работ |
|-------|---------------------------|--|---|---|---|---|--|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 10 | 1.29 | 23:49:0304026:60 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, в пос. Кудепста, ш. Сухумское. | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Для строительства и эксплуатации здания кафе с офисом | 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 557 +/- 8 | 150 | - Образование путем раздела исходного земельного участка |



Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 22.01.2024г. № КУВИ-001/2024-20964092 | | | |
| Кадастровый номер: | | 23:49:0304026:60 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 23:49:0304026 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 25.12.2003 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | данные отсутствуют | |
| Местоположение: | | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, в пос. Кудепста, ш. Сухумское. | |
| Площадь, м2: | | 557 +/- 8 | |
| Кадастровая стоимость, руб: | | 9418725.18 | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | | 23:49:0304026:1055 | |
| Категория земель: | | Земли населенных пунктов | |
| Виды разрешенного использования: | | Для строительства и эксплуатации здания кафе с офисом | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | | Катышева Александра Олеговна, действующий(ая) на основании документа "" ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ "РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ" | |

Выявление ранее учтенных ОКС



МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ДОРОЖНОЕ АГЕНТСТВО
(РОСАВТОДОР)
РАСПОРЯЖЕНИЕ

15.02.2024

Москва

№ 272-р

РОСАВТОДОР



Расп. № 272-р
от 15.02.2024

Об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков и объектов недвижимого имущества в целях обеспечения реализации проекта «Автомобильная дорога «Обход Адлера».

Этап 2. Основной этап строительства (вкл. этап «Строительство автодорожного тоннеля»)

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2017 г. № 1596 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие транспортной системы», подпунктом 5.4.1(1) пункта 5 Положения о Федеральном дорожном агентстве, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 июля 2004 г. № 374, приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 18 августа 2020 г. № 313 «Об утверждении Порядка установления и использования полос отвода автомобильных дорог федерального значения», распоряжением Федерального дорожного агентства от 19 января 2024 г. № 63-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Автомобильная дорога «Обход Адлера». Этап 2. Основной этап строительства (вкл. этап «Строительство автодорожного тоннеля»», обращением Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 2 февраля 2024 г. № 10/Х и в целях обеспечения реализации проекта «Автомобильная дорога «Обход Адлера». Этап 2. Основной этап строительства (вкл. этап «Строительство автодорожного тоннеля»» (далее – Проект):



МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ДОРОЖНОЕ АГЕНТСТВО
(РОСАВТОДОР)
РАСПОРЯЖЕНИЕ

10.04.2024

Москва

№ 859-р

О внесении изменений в перечень земельных участков и объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию для нужд Российской Федерации в целях обеспечения реализации проекта: «Автомобильная дорога «Обход Адлера». Этап 2. Основной этап строительства (вкл. этап «Строительство автодорожного тоннеля»», являющийся приложением к распоряжению Федерального дорожного агентства от 15.02.2024 № 272-р

На основании обращений Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 01.04.2024 № 44/Х и от 02.04.2024 № 7543-10:

1. Внести изменения в перечень земельных участков и объектов недвижимого имущества (далее – Перечень), подлежащих изъятию для нужд Российской Федерации в целях обеспечения реализации проекта «Автомобильная дорога «Обход Адлера». Этап 2. Основной этап строительства (вкл. этап «Строительство автодорожного тоннеля»», являющийся приложением к распоряжению Федерального дорожного агентства от 15.02.2024 № 272-р, изложив его в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Государственной компании «Российские автомобильные дороги» направить копию настоящего распоряжения в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

3. ФГБУ «ИНФОРМАВТОДОР» разместить настоящее распоряжение на официальном сайте Федерального дорожного агентства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Предложения

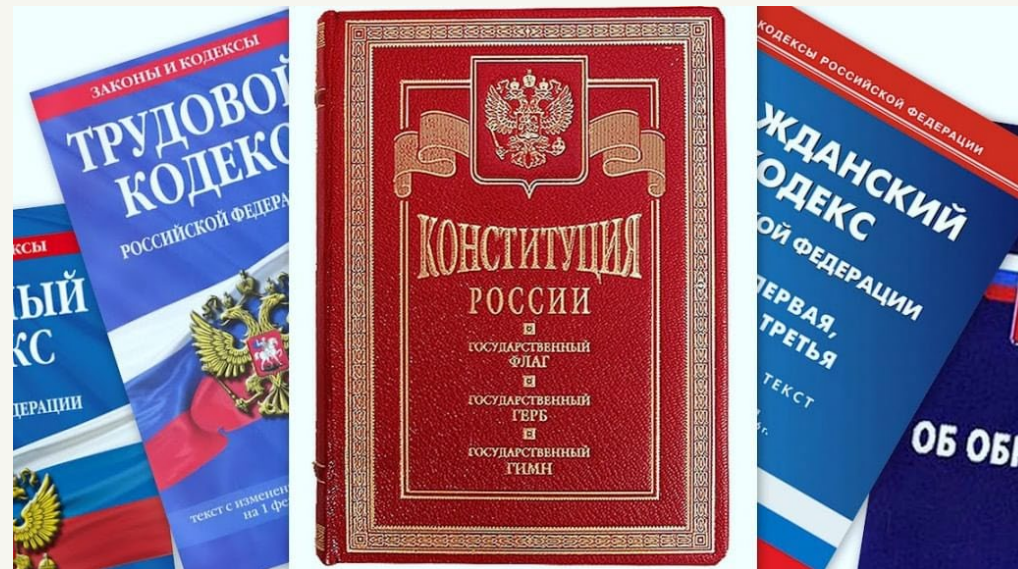
Актуализация данных;

Создание графы в выписке на объект недвижимости «ранее учтенные объекты».



Отсутствие в НПА регламента взаимодействия органов исполнительной власти при изъятии

Недостаточно подробно расписана процедура изъятия, а именно полномочия органов власти при осуществлении изъятия земельных участков для государственных нужд.



Взаимодействие органов исполнительной власти при изъятии

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-23811

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01.02.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Министерства обороны Российской Федерации на решение Арбитражного суда города Москвы от 23.03.2023, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.09.2023 по делу № А40-185034/2022

по исковому заявлению Министерства обороны Российской Федерации к Федеральному дорожному агентству о признании недействительным распоряжения от 22.06.2021 № 2304-р.

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Государственной компании «Российские автомобильные дороги», Федерального государственного казенного учреждения «Центральное ТУИО» Министерства обороны Российской Федерации, Западвоендор,

Изъятие земельного участка, находящегося в долевой собственности

02.05.2023, 14:15

Динской районный суд Краснодарского края

Вывести список дел, назначенных на дату



02.05.2023



[Поиск информации по делам](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

К делу №2-2378/2021

УИД 23RS0014-01-2021-003413-69

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

13 июля 2021 г.

ст. Динская Краснодарского края

Динской районный суд Краснодарского края в составе:

судьи Семенихина Ю.В.,

при секретаре Фёдоровой М.Ю.,

с участием представителя истца ООО «Агрохолдинг Васюринский» - Сербина Д.Ю.,

представителя ответчика ГК «Российские автомобильные дороги» – Юдина Н.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Агрохолдинг Васюринский», Трембач Н.И к Федеральному дорожному агентству(Росавтодор), Государственной компании «Российские автомобильные дороги» о признании права собственности отсутствующим и снятии земельных участков с государственного кадастрового учета,

Предложения

Внести пункты в статью ЗК РФ об изъятии, регламентирующую процедуру изъятия у федеральных органов власти, а также участки, находящиеся в ЗОУИТ (леса, водоохранные зоны и т.д.).



ПУТИ РЕШЕНИЯ ВЫЯВЛЕННЫХ ПРОБЛЕМ

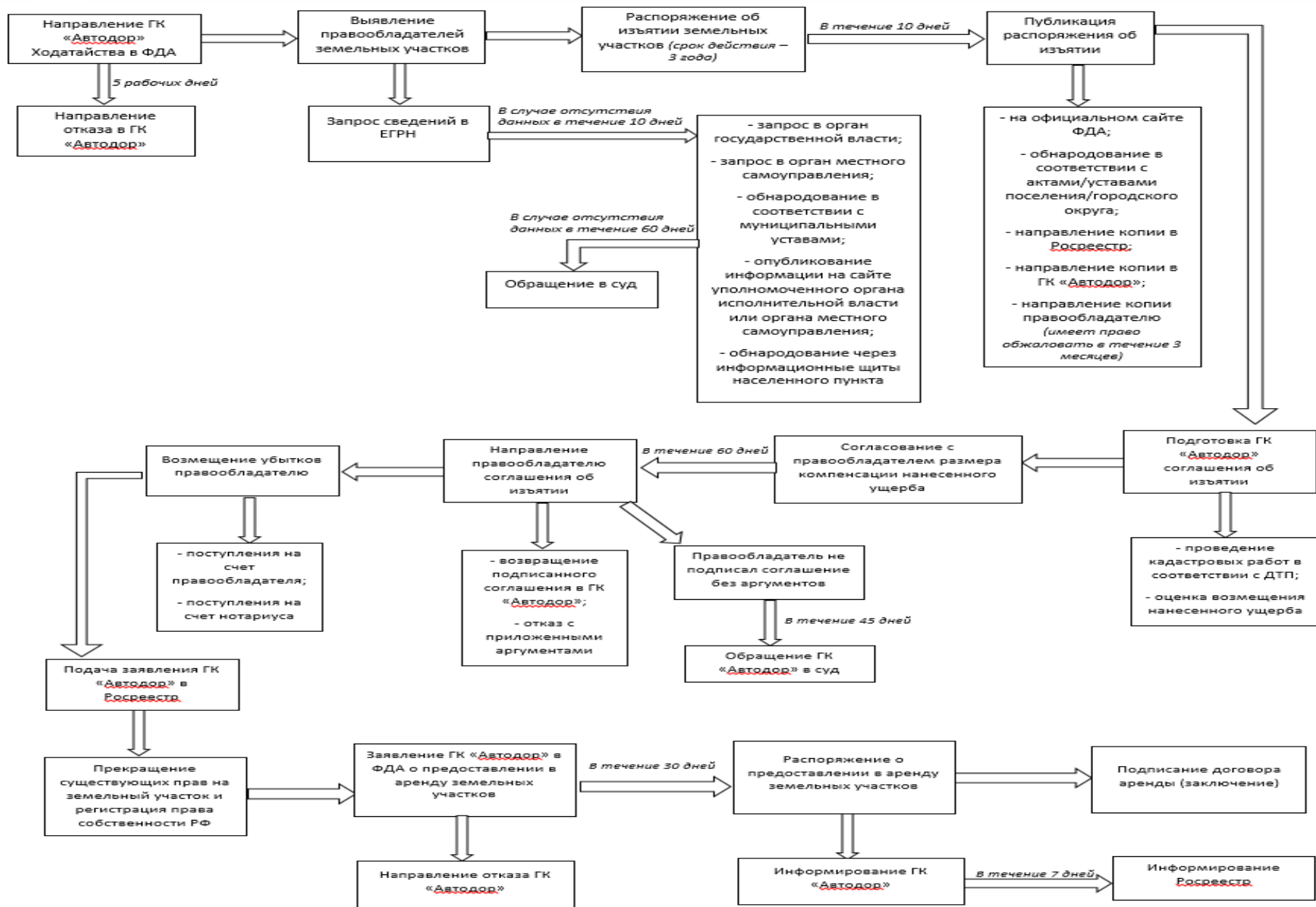
Разрешить путем внесения изменений и дополнений в законодательство противоречие сроков подписания соглашения об изъятии:

согласно Земельному кодексу РФ, в случае если правообладатель не отвечает на полученное соглашение об изъятии в течение девяноста дней, уполномоченная организация имеет право решить вопрос в судебном порядке, в то время как Федеральным законом 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» установлен срок равный сорока пяти дням.

На практике руководствуются Земельным Кодексом.

Также необходимо проработать процедуру подготовки ДПТ, так как все решения принимаются на основании ДПТ, которая, в свою очередь, не отображает на топосъемке реальную картину (наличие и расположение ОКС), не предусматривает отображение земельных участков, ограниченных в использовании.

Алгоритм процедуры изъятия



Спасибо за внимание!