



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.03.2014 № 511

Об утверждении порядка организации работ по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд

В соответствии со статьями 11, 22, 27, 45-47, 49, 55, 56.1., 63, 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 239, 279-282 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 9 Градостроительного кодекса РФ, статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 17, 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 N 262 "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц", статьями 9, 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», Решением Городского Собрания городского округа "Город Южно-Сахалинск" от 26.04.2006 N 274/15-06-3 "О Порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск" администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Утвердить Порядок организации работ по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд (далее – Порядок).
2. Опубликовать постановление администрации города в газете "Южно-Сахалинск сегодня" и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.
3. Контроль исполнения постановления администрации города возложить на вице-мэра по градостроительству Г.Т. Юрина.

Исполняющий обязанности  
мэра города

С.А. Надсадин

**Порядок  
организации работ по изъятию земельных участков  
и иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд**

**1. Общие положения**

1.1. Порядок организации работ по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, в том числе зданий, строений, сооружений, жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, для муниципальных нужд (далее Порядок) разработан в соответствии со статьями 11, 22, 27, 45-47, 49, 55, 56.1., 63, 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 239, 279-282 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 9 Градостроительного кодекса РФ, статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 17, 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 N 262 "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц", статьями 9, 26 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», решением городского Собрания городского округа "Город Южно-Сахалинск" от 26.04.2006 N 274/15-06-3 "О Порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа "Город Южно-Сахалинск".

1.2. Порядок определяет общие условия, организацию работ, взаимодействие отраслевых (функциональных) органов администрации города Южно-Сахалинска, структурных подразделений аппарата администрации города Южно-Сахалинска, муниципального заказчика по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, указанных в п. 1.1. настоящего Порядка (далее объекты недвижимого имущества) и расходные обязательства бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» по финансированию.

1.3. Порядок применяется в случаях изъятия земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения;

- автомобильных дорог местного значения;

- объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

1.4. Собственник земельного участка и иных изымаемых объектов недвижимого имущества должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии.

1.5. Выкуп до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

1.6. Принудительное отчуждение земельных участков для муниципальных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения их выкупной стоимости, а также стоимости объектов недвижимого имущества на основании решения суда.

1.7. Администрация города Южно-Сахалинска в лице структурного подразделения аппарата администрации - Департамента по управлению муниципальным имуществом администрации города Южно-Сахалинска (далее – ДУМИ администрации города Южно-Сахалинска), Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-

Сахалинска (далее ДАГИЗ города Южно-Сахалинска) – отраслевой (функциональный) орган администрации города, муниципальное казенное учреждение городского округа «Город Южно-Сахалинск «Управление капитального строительства» - муниципальный заказчик (далее МКУ «УКС») являются ответственными за осуществление и соблюдение процедуры изъятия земельных участков и иных объектов недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством и настоящим Порядком.

## **2. Порядок организации и проведения работ по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд, основания и сроки подготовки решений об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд**

2.1. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска на основании генерального плана, проектов планировки и проектов межевания территорий осуществляет резервирование земель с целью строительства (реконструкции) объектов, указанных в п. 1.3. настоящего Порядка.

2.1.1. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска информирует собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов о резервировании земель для муниципальных нужд и о рисках отнесения на указанных лиц затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением.

2.2. МКУ «УКС» в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также муниципальной программой, предусматривающей строительство (реконструкцию) объектов, обращается в ДАГИЗ города Южно-Сахалинска с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, предусмотренного п. 1.3. настоящего Порядка. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

2.3. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке обеспечивает выбор земельного участка.

2.3.1. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска информирует собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для муниципальных нужд, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства о возможном изъятии, в том числе путем выкупа земельного участка для муниципальных нужд и о рисках отнесения на указанных лиц затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением.

2.3.2. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска определяет количество земельных участков и определяет потребность в бюджетных ассигнованиях на очередной финансовый год и плановый период для реализации мероприятий по формированию земельных участков.

2.3.3. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска направляет в ДУМИ администрации города Южно-Сахалинска сведения о количестве, местоположении земельных участков и объектов недвижимого имущества, о собственниках, землепользователях, землевладельцах и арендаторах земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для муниципальных нужд.

2.3.4. ДУМИ администрации города Южно-Сахалинска обеспечивает предварительные расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" и определяет потребность в бюджетных ассигнованиях на очередной финансовый год и плановый период для реализации работ по изъятию земельных участков и объектов недвижимого имущества, в том числе путем выкупа.

2.3.5. ДУМИ администрации города Южно-Сахалинска в течение 3-х рабочих дней с момента получения от оценщика расчетов убытков направляет их в ДАГИЗ города Южно-Сахалинска.

2.3.6. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска результаты выбора земельного участка оформляет актом о выборе и прилагает к нему в обязательном порядке утвержденные схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории и расчет убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, указанный в подпункте 2.3.4. настоящего Порядка.

2.3.7. Утвержденный в установленном законном порядке акт выбора земельного участка выдается МКУ «УКС».

2.4. МКУ «УКС» после подготовки проектной документации на строительство (реконструкцию) линейных объектов обращается в ДАГИЗ города Южно-Сахалинска с заявлением об изъятии земельного участка и иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд. Заявление должно содержать обоснование изъятия для муниципальных нужд и ссылки на муниципальную программу городского округа «Город Южно-Сахалинск», предусматривающую мероприятия по строительству или реконструкции объектов местного значения.

2.4.1. К заявлению прилагаются:

- утвержденный акт выбора земельного участка с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории и расчетов убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, произведенный в соответствии с подпунктом 2.3.4. настоящего Порядка;

- проект реконструкции, строительства и сводный локальный сметный расчет;

- графические материалы из состава согласованной проектной документации;

- копии экспертизы проекта по объекту строительства, реконструкции, предусмотренного статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.4.2. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска после регистрации поступившего заявления в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ:

2.4.2.1. определяет количество объектов недвижимого имущества, жилых и нежилых помещений, находящихся в муниципальной, частной собственности, самовольно выстроенных объектов, которые расположены в границах земельных участков, подлежащих изъятию для муниципальных нужд, осуществляет сбор и обработку информации об этих объектах;

2.4.2.2. осуществляет сбор сведений государственного кадастра недвижимости;

2.4.2.3. в случае выявления самовольно выстроенных объектов движимого/недвижимого имущества в границах земельных участков, подлежащих изъятию для муниципальных нужд, совершают действия по освобождению земельных участков;

2.4.2.4. организует взаимодействие с органом кадастрового учета объектов недвижимости для получения необходимой информации об объектах недвижимого имущества, жилых и нежилых помещениях, расположенных в границах земельных участков, подлежащих изъятию для муниципальных нужд;

2.4.2.5. организует работу по формированию земельных участков, которые не были сформированы собственниками объектов недвижимого имущества, жилых и нежилых помещений.

2.5. Решения об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд принимаются администрацией города Южно-Сахалинска в форме постановлений.

2.5.1. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска в течение 14 рабочих дней после выполнения мероприятий, предусмотренных п. 2.4. настоящего Порядка, осуществляет подготовку проектов постановлений администрации города об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимого имущества.

2.5.2. В случае, если в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд необходимо изъятие находящихся на нем объектов недвижимого имущества, проектом постановления администрации города предусматривается изъятие находящихся на нем объектов недвижимого имущества.

2.5.3. Исходной документацией для подготовки проектов постановлений администрации города об изъятии являются следующие документы:

- генеральный план, документация по планировке территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

- муниципальная программа городского округа «Город Южно-Сахалинск, предусматривающая строительство или реконструкцию объектов местного значения;
- проектная документация на строительство или реконструкцию линейных объектов местного значения;
- утвержденный в установленном порядке акт выбора земельного участка с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории и расчетов убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, произведенный в соответствии с подпунктом 2.3.4. настоящего Порядка;
- документы, подтверждающие наличие (отсутствие) зарегистрированных прав (обременений) на земельный участок, предполагаемый к изъятию, объекты недвижимого имущества и (или) жилые и нежилые помещения, расположенные на земельном участке (при наличии);
- документ об информировании в порядке пункта 4 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков о возможном изъятии, в том числе путем выкупа земельного участка для муниципальных нужд, и о рисках отнесения на указанных лиц затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением, запрашивается ДАГИЗ города Южно-Сахалинска самостоятельно.

2.5.4. Проекты постановлений администрации города должны содержать указание на цель изъятия земельных участков, находящихся на них объектов недвижимого имущества, в том числе жилых и нежилых помещений.

2.6. С момента издания постановления администрации города об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимого имущества ДАГИЗ города Южно-Сахалинска от имени администрации города Южно-Сахалинска:

2.6.1. в течение десяти рабочих дней направляет документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области для государственной регистрации постановлений администрации города Южно-Сахалинска об изъятии;

2.6.2. в течение пятнадцати рабочих дней с даты государственной регистрации постановлений администрации города об изъятии в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области письменно уведомляет (извещает) собственника, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка, принадлежащего на праве собственности городскому округу «Город Южно-Сахалинск» или государственная собственность на который не разграничена, собственника жилого или нежилого помещения, иного объекта недвижимого имущества о произведенной государственной регистрации соответствующего решения об изъятии с указанием ее даты:

2.6.2.1. в уведомлении включается информация о риске отнесения на собственников при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период;

2.6.2.2. уведомления направляются заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются под роспись.

2.6.3. в течение пяти рабочих дней после государственной регистрации постановления администрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области направляет в ДУМИ администрации города Южно-Сахалинска постановление администрации города Южно-Сахалинска об изъятии.

2.7. Администрация города Южно-Сахалинска в лице ДУМИ администрации города Южно-Сахалинска после произведенной государственной регистрации соответствующего решения об изъятии:

2.7.1. обеспечивает определение выкупной цены изымаемых земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, в том числе жилых и нежилых помещений, убытков, причиненных арендаторам земельных участков изъятием земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального закона от

05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд";

2.7.1.1. при определении выкупной цены объектов недвижимого имущества, в том числе жилого или нежилого помещения в нее включается рыночная стоимость объекта, стоимость имущества общего пользования, в том числе земельного участка, а также все убытки, причиненные собственнику, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным объектом недвижимости до приобретения в собственность другого объекта, переездом, поиском другого объекта недвижимости для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другой объект недвижимости, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду;

2.7.1.2. при определении выкупной цены земельных участков и иных объектов недвижимого имущества в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода;

2.7.1.3. при определении размера убытков, причиненных арендаторам земельных участков изъятием земельных участков для муниципальных нужд, учитываются убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах.

2.7.2. осуществляет подготовку соглашений (договоров):

2.7.2.1. с собственниками земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества о выкупе изымаемых земельных участков и (или) о выкупе иных объектов недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд, о предоставлении другого земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества взамен изымаемого с зачетом его стоимости в выкупную цену;

2.7.2.2. с собственниками жилых и нежилых помещений о выкупе жилого или нежилого помещения в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд, о предоставлении другого жилого или нежилого помещения взамен изымаемого с зачетом его стоимости в выкупную цену;

2.7.2.3. с землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, объектов недвижимого имущества и нежилых помещений о возмещении им убытков, причиненных изъятием земельного участка;

2.7.3. направляет проекты соглашений, указанные в подпункте 2.7.2. настоящего Порядка, собственникам, землепользователям, землевладельцам и арендаторам изымаемых объектов;

2.7.4. в случае согласия собственников изымаемых объектов с условиями изъятия, указанных в соглашении (подписания собственниками направленных в их адрес проектов соглашений) – совершают действия для исполнения условий соглашений.

2.8. В случае не достижения согласия с собственником(ами) земельного участка и иного(ых) объекта (объектов) недвижимого имущества, в том числе жилых и нежилых помещений по условиям выкупа, в том числе в случае отказа (уклонения) указанных собственников от подписания направленных в их адрес соглашений, администрация города Южно-Сахалинска совершает мероприятия по подаче исков о выкупе земельного участка и (или) объекта (объектов) недвижимого имущества, жилых и нежилых помещений.

2.9. ДУМИ администрации города Южно-Сахалинска осуществляет подготовку и направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области документы для государственной регистрации перехода права на изымаемые объекты недвижимого имущества, в том числе жилые и нежилые помещения в муниципальную собственность на основании соглашений (договоров) с собственниками объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 2.7.2. настоящего Порядка, а также вступившего в законную силу решения суда, которым удовлетворен иск о принудительном выкупе земельного участка или прекращении прав на него, о принудительном выкупе объектов недвижимого имущества, в том числе жилого или нежилого помещения.

2.10. ДАГИЗ города Южно-Сахалинска осуществляет подготовку и направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области документы для государственной регистрации перехода права на земельные участки в муниципальную собственность на основании соглашений, указанных в подпункте 2.7.2. настоящего Порядка, а также вступившего в законную силу решения суда, которым удовлетворен иск о принудительном выкупе земельного участка или прекращении прав на него, о принудительном выкупе объектов недвижимого имущества, в том числе жилого или нежилого помещения.

2.11. В целях соблюдения процедуры изъятия земельных участков ДАГИЗ города Южно-Сахалинска и ДУМИ администрации города Южно-Сахалинска, в пределах предоставленных полномочий, включают (исключают) земельные участки и иные объекты недвижимого имущества в реестр имущества, принадлежащего городскому округу «Город Южно-Сахалинск», после исполнения заключенных соглашений или судебных актов об изъятии имущества.

### **3. Финансовое обеспечение расходов, связанных с выполнением работ по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд**

3.1. Финансовым обеспечением расходов, связанных с выполнением работ по изъятию земельных участков, объектов недвижимого имущества, жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, для муниципальных нужд являются средства бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск».

3.2. Главным распорядителем средств бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск», предусмотренных на выполнение работ по предварительным расчетам убытков, указанным в подпункте 2.3.4. настоящего Порядка, по определению выкупной цены изымаемых земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, убытков, указанных в подпункте 2.7.1.3., в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", является администрация города Южно-Сахалинска.

3.3. Главным распорядителем средств бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск», предусмотренных на выполнение работ по формированию земельных участков является ДАГИЗ города Южно-Сахалинска.

3.4. Расходы на формирование земельных участков осуществляются ДАГИЗ города Южно-Сахалинска в соответствии с решением городского Собрания городского округа "Город Южно-Сахалинск" от 25.03.2009 N 1431/61-09-3"Об утверждении Порядка проведения работ по формированию земельных участков, расположенных на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", финансируемых за счет средств местного бюджета".

3.5. Потребность в бюджетных средствах на указанные цели исчисляется ежегодно в период формирования бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» на очередной финансовый год и плановый период.

3.6. Расходные обязательства, определенные настоящим Порядком, подлежат исполнению в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных в бюджете городского округа "Город Южно-Сахалинск" и бюджетной смете администрации города Южно-Сахалинска, ДАГИЗ города Южно-Сахалинска на текущий финансовый год.

### **4. Ответственность за нарушение требований Порядка**

За несоблюдение требований настоящего Порядка должностные лица привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **5. Порядок обжалования действий (бездействия) и решений должностных лиц**

Действия или бездействие должностных лиц могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Временно  
исполняющий обязанности  
начальника ДАГИЗ города Южно-Сахалинска

Г.Т. Юрин