

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

**Высокоскоростная железнодорожная магистраль
Москва – Санкт-Петербург (ВСЖМ-1)**

8 800 775-00-00
Единая телефонная линия Российских железных дорог



Скоростные магистрали

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

Как определяется размер зоны размещения ВСЖМ-1, в границах которой расположены земельные участки, подлежащие изъятию или занятию на период строительства?

Размеры и конфигурация зоны размещения ВСЖМ-1 определяются исходя из принятых технических решений в соответствии с нормами отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, утвержденными приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 6 августа 2008 г. № 126. Сведения о границах таких зон отображаются в составе утверждаемого проекта планировки и проекта межевания территории, являющихся в свою очередь основанием для изъятия земельных участков для государственных нужд и заключения договорных отношений о занятии земельных участков на период строительства объекта.

Кем принимается решение об утверждении проекта планировки, проекта межевания территории ВСЖМ-1 и решение об изъятии земельных участков для государственных нужд для строительства ВСЖМ-1?

В соответствии со статьей 56.2 Земельного кодекса Российской Федерации и наделенными полномочиями решение об изъятии земельных участков для строительства ВСЖМ-1 принимается Федеральным агентством железнодорожного транспорта (далее по тексту — уполномоченный орган власти) после принятия им же решения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для размещения ВСЖМ-1.



«Скоростные магистрали» — федеральное государственное унитарное предприятие «Российские железные дороги»

Порядок принятия решения об изъятии земельных участков определен в статье 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Как я узнаю о том, что принадлежащий мне земельный участок попадает в зону планируемого размещения ВСЖМ-1?

В соответствии с подпунктами 1, 2 пункта 10 статьи 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации в течение 10 дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган власти, принявший решение (см. п. 2) во взаимодействии с ОАО «РЖД»:

- обеспечивает размещение информации об этом на своем сайте в сети Интернет;
- публикует сообщение в местных средствах массовой информации, определенных для официального опубликования муниципальных правовых актов;
- направляет его копию в Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии);
- направляет его копию правообладателям земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре объектов недвижимости.

А если мне принадлежит земельный участок, попадающий в зону размещения ВСЖМ-1, но права на него я не зарегистрировал в Росреестре? Что делать в таком случае?

При выявлении земельных участков, попадающих в зону планируемого размещения ВСЖМ-1, в отношении которых в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о правах, уполномоченным органом власти во взаимодействии с ОАО «РЖД» осуществляется процедура выявления правообладателей земельных участков, предусмотренная в статье 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

В местных средствах массовой информации, определенных для официального опубликования муниципальных правовых актов, на официальных сайтах уполномоченного органа власти и муниципального образования в сети «Интернет», а также на информационном щите в границах соответствующего муниципального образования публикуется информационное сообщение о планируемом изъятии таких земельных участков, где указываются их адресные ориентиры, кадастровые номера.

В течение 60 дней с даты выхода указанного сообщения в газете, в случае, если опубликована информация о принадлежащем вам земельном участке, необходимо направить заявление об учете прав с приложением копий документов по указанным в сообщении адресам.

При надлежащем подтверждении прав на земельный участок в отношении него будет принято решение об изъятии (см. п. 3) и направлено соглашение с выплатой денежной компенсации.

В случае недостаточности предоставленных сведений, подтверждающих права, или пропуска установленного законом срока (60 дней) на подачу информации о своих правах такой земельный участок будет обращен в собственность Российской Федерации.

При этом признание права собственности Российской Федерации не является препятствием для последующего предъявления требований о возмещении денежной компенсации.



Что я, как правообладатель земельного участка, попадающего в зону планируемого размещения ВСЖМ-1, могу сделать, чтобы процедура заключения соглашения об изъятии и выплата мне денежной компенсации произошла как можно быстрее?

Для этого с обеих сторон (Российская Федерация, ОАО «РЖД»/правообладатель земельного участка) необходимо обеспечить максимальную открытость.

Для этого на базе существующих вокзалов Клин, Тверь, Чудово, Любань будет организовано функционирование общественных приемных.

Общественная приемная на ст. Клин по адресу: Московская область, г. Клин, ул. Карла Маркса, д. 2, стр. 3 (здание вокзала ст. Клин).

Общественная приемная на ст. Тверь по адресу: Тверская область, г. Тверь, ул. Коминтерна, д. 18 (здание нового вокзала ст. Тверь).



Общественная приемная на ст. Чудово по адресу: Новгородская область, г. Чудово, ул. Октябрьская, д. 2 (здание вокзала ст. Чудово).
 Общественная приемная на ст. Любань по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, ст. Любань (здание вокзала ст. Любань).
 Представляется, что эти точки станут местом притяжения и коммуникаций между представителями застройщика, органов власти с правообладателями земельных участков. В них правообладатель с помощью геоинформационного ресурса сможет в режиме on-line получить информацию о расположении земельного участка относительно объектов инфраструктуры ВСЖМ-1, а также консультацию специалиста.
 Для составления и заключения соглашений об изъятии или временном занятии земельных участков правообладателю земельного участка необходимо принести необходимые документы в ближайшую общественную приемную:

- Документы, удостоверяющие личность;
- контактные данные (номера телефонов, эл.почта, адреса и т.д.);
- документы, подтверждающие право на земельный участок;
- реквизиты счета для перечисления денежных средств;
- иные документы (на усмотрение правообладателя).

На основе полученной информации удастся оперативно обеспечить подготовку необходимых соглашений.

Как происходит оценка размера компенсации за изъятие земельных участков? Что в нее включается?

В соответствии со статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации в подлежащую выплате компенсацию включаются:

- рыночная стоимость земельного участка;
- убытки, причиненные изъятием земельного участка, включая невозможность исполнения обязательств перед третьими лицами;
- рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемом земельном участке;
- стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут);
- иные убытки.

Как я, как правообладатель земельного участка, могу содействовать в том, чтобы заключить соглашение на наиболее выгодных для меня условиях?

Для этого необходимо обеспечить доступ на земельный участок для учета в составе отчета об оценке всех объектов недвижимости, строений, расположенных на нем, многолетних насаждений, и иных особенностей, имеющих значение для определения рыночной стоимости.

Обязанность по обеспечению доступа к земельным участкам и расположенным на них



объектам недвижимого имущества установлена в пункте 5 статьи 56.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Результаты оценки направляются правообладателю для ознакомления вместе с проектом соглашения об изъятии.

При этом необходимо помнить, что реализуется проект федерального значения, в связи с чем какие-либо действия, направленные на оказание влияния на оценщика или иных лиц, могут быть квалифицированы правоохранительными органами как противоправные и данным действиям будет дана соответствующая правовая оценка.

Оценщик в свою очередь также несет установленную действующим законодательством ответственность.

При возникновении указанных угроз просим незамедлительно обращаться по адресам, указанным в конце настоящего буклета, а также в правоохранительные органы.

Применительно к этому вопросу необходимо знать, что в соответствии со статьей 56.7 Земельного кодекса Российской Федерации полномочиями на осуществление переговоров с правообладателями земельных участков относительно условий изъятия обладают представители уполномоченного органа власти (см. п. 2) или ОАО «РЖД», на основании ходатайства которого принято решение об изъятии.

Иные лица (оценщики, представители подрядных организаций и пр.) такими правами не обладают.

Сколько у меня есть времени для подписания проекта соглашения об изъятии? И с какого момента этот срок начинает исчисляться?

В соответствии с пунктом 10 статьи 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации проект соглашения об изъятии подлежит рассмотрению и подписанию правообладателем недвижимости в течение 90 дней.

В соответствии с пунктами 6, 7 статьи 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации проект соглашения об изъятии считается полученным правообладателем со дня вручения ему заказного письма, либо со дня возврата данного письма отправителю, либо с даты, указанной в расписке в получении проекта соглашения.

Стоит отметить, что правообладатель изымаемой недвижимости, отказавшийся принять проект соглашения, считается надлежащим образом получившим указанный проект соглашения.

Что делать, если результаты оценки, приложенные к проекту соглашения об изъятии для подписания, меня не устраивают?

В таком случае в соответствии со статьей 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации вы вправе направить в ответ уведомление об отказе от подписания или предложение об изменении условий данного соглашения с приложением обосновывающих это изменение документов.

Данный ответ должен быть направлен отправителю (ОАО «РЖД»). В свою очередь ОАО «РЖД» вправе изменить условия соглашения с учетом предложений правообладателя.

При несогласии спор подлежит разрешению в судебном порядке.

Что будет, если я откажусь от получения проекта соглашения на подписание, не подпишу его и буду намерен дальше пользоваться принадлежащим мне земельным участком?

В соответствии с пунктом 10 статьи 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации в таком случае изъятие будет осуществлено принудительно в судебном порядке в собственность Российской Федерации.

В этой связи мы видим для себя основную задачу — обеспечить соблюдение принципов открытости и создания необходимой инфраструктуры для того, чтобы все стороны этого процесса могли оптимально взаимодействовать друг с другом в рамках действующего законодательства.

Принудительное изъятие в судебном порядке представляется для нас крайней мерой.

Могу ли я, как правообладатель земельного участка, продолжать им пользоваться? Устанавливаются ли с принятием решения об утверждении проекта планировки, проекта межевания территории и решения об изъятии земельного участка для меня какие-то ограничения?

Безусловно, в соответствии со статьей 280 Гражданского кодекса Российской Федерации, лица, права которых на земельный участок прекращаются в силу его изъятия для государственных нужд, до дня прекращения данных прав владеют, пользуются и распоряжаются в соответствии с законом таким земельным участком по своему усмотрению. При этом стоит учитывать, что вы несете риск затрат и убытков, связанных со строительством, реконструкцией зданий, сооружений, осуществлением неотделимых улучшений, со дня уведомления вас о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных нужд. Запрет на распоряжение земельным участком и принадлежащим недвижимым имуществом действующим законодательством не установлен.

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории принадлежащий мне земельный участок требуется для занятия на период строительства ВСЖМ-1 и объектов ее инфраструктуры/установления сервитута на период строительства. Какой в таком случае порядок моих действий?

В таком случае правообладателю земельного участка также рекомендуется посетить одну из ближайших мест размещения общественных приемных (см. п. 5) для представления необходимых документов и контактных данных.

В случае принятия уполномоченным органом власти решения об установлении публичного сервитута для строительства ВСЖМ-1 в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории процедура заключения соответствующего соглашения с правообладателем определена в статье 39.47 Земельного кодекса Российской Федерации и по большей части аналогична заключению соглашения об изъятии, но имеет иную правовую природу. Это связано с тем, что в результате заключения такого соглашения право собственности на земельный участок не прекращается, а в соглашении устанавливаются условия о плате за сервитут, определяемые в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998

№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Методическими рекомендациями по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные гражданам или юридическим лицам, утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321.

Правообладатель земельного участка вправе подписать соглашение об осуществлении публичного сервитута и направить его обладателю публичного сервитута (ОАО «РЖД») или направить обладателю публичного сервитута уведомление об отказе в подписании соглашения об осуществлении публичного сервитута либо в течение четырнадцати дней со дня получения проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута направить обладателю публично-сервитута предложение о заключении такого соглашения на иных условиях.

Обладатель публичного сервитута, получивший предложение о заключении соглашения об осуществлении публичного сервитута на иных условиях, обязан в течение десяти дней направить правообладателю земельного участка проект соглашения об осуществлении публичного сервитута, подписанный на предложенных условиях, или уведомление об отклонении такого предложения.

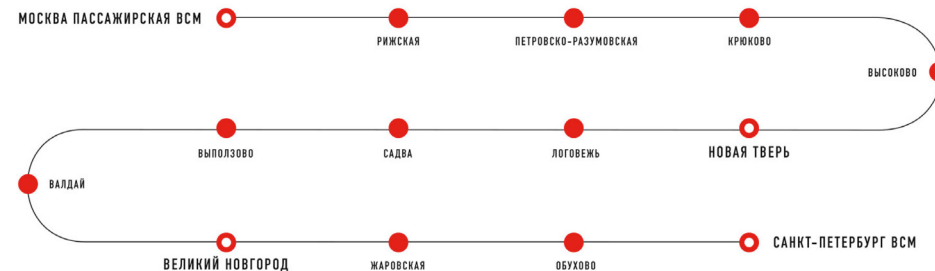
Если в течение 30 дней со дня получения правообладателем земельного участка проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута такое соглашение не заключено, за исключением случая оспаривания правообладателем земельного участка решения об установлении публичного сервитута в суде, плата за публичный сервитут, предусмотренная проектом указанного соглашения, вносится обладателем публичного сервитута в депозит нотариуса по месту нахождения земельного участка. В указанном случае обладатель публичного сервитута, внесший плату за публичный сервитут в депозит нотариуса, вправе осуществлять публичный сервитут до заключения соглашения об осуществлении публичного сервитута, в том числе выполнять необходимые работы в соответствии с графиком и сроками, которые предусмотрены проектом указанного соглашения.

В соответствии с требованиями действующего законодательства по завершению мероприятий, для выполнения которых был установлен сервитут, земельный участок подлежит рекультивации за счет средств обладателя сервитута.

Все особенности проведения указанных процедур описаны в главе V.7 Земельного кодекса Российской Федерации.



Высокоскоростная железнодорожная магистраль Москва – Санкт-Петербург



Контактные данные для связи с представителями уполномоченного органа власти, ОАО «РЖД», АО «Скоростные магистрали»:

Федеральное агентство железнодорожного транспорта расположено по адресу:
105064, г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 11, корп. А
Телефон: +7 (495) 547-10-00
Факс: +7 (495) 547-09-99
Электронная почта: ctu-roszeldor@mail.ru

ОАО «РЖД» в лице АО «Скоростные магистрали» расположено по адресу:
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, блок 1, эт.11
Телефон: +7 495 789 9870 (приемная)
+7 495 789 98 70 доб. 155
+7 495 789 98 70 доб. 152
+7 495 789 98 70 доб. 156
Факс: +7 495 789 9871
Электронная почта: info@hsrail.ru

- Контактные данные для сообщения информации по возможным фактам совершения противоправных действий
- Телефон: +7 499 789 98 73
- Электронная почта: Anti-CorruptionCommission@hsrail.ru



**Официальные сообщества проектов
VSM в социальных сетях**



Скоростные магистрали