

Расширение дорожной сети, строительство инфраструктурных объектов и снос аварийного жилья регулярно требуют отчуждения земли у частных владельцев. Порядок и основания такого изъятия регламентированы статьёй 49 Земельного кодекса РФ и статьёй 279 Гражданского кодекса РФ. Собственник, который подписывает соглашение об изъятии без проверки суммы, почти всегда соглашается на компенсацию ниже рыночной стоимости.

Основания изъятия земельного участка под строительство

Изъятие земельного участка под строительство допускается только при наличии государственных или муниципальных нужд, закреплённых в официальном распоряжении уполномоченного органа. К числу таких оснований относятся:

- Строительство и реконструкция автомобильных и железных дорог
- Размещение объектов ВСМ — всм изъятие земель проводится под трассы высокоскоростных магистралей
- Комплексное развитие территорий и снос аварийного жилого фонда
- Расширение границ населённых пунктов и региональные программы — в их числе изъятие земель в пушкинском районе Подмосковья
- Размещение объектов инженерной и социальной инфраструктуры

Перечень оснований закрытый и расширительному толкованию не подлежит: любое изъятие вне этого списка можно оспорить уже на этапе получения уведомления.

Изъятие земельного участка под аварийным домом

Отдельная категория дел — изъятие земельного участка под аварийным домом. Здесь процедура делится на два этапа: сначала комиссия признаёт здание непригодным для проживания, затем орган власти выносит постановление о сносе. Только после этого аварийный дом снос изъятие земельного участка проходят как единая, документально зафиксированная цепочка, а собственнику полагается возмещение не только за постройку, но и за землю под ней.

Если аварийным признан не один дом, а целый жилой комплекс, применяется отдельный порядок: изъятие земельного участка под аварийным многоквартирным домом требует согласования с каждым собственником помещений и составления общего реестра требований по компенсации. Похожий, но самостоятельный случай — изъятие земельного участка под многоквартирным домом, который не признан аварийным, но подлежит расселению по программе реновации; здесь компенсация рассчитывается по правилам равноценного возмещения.

Виды и сроки изъятия

- **Дорога, проект ВСМ.** Иницирует: Федеральные и региональные органы, срок уведомления: 6–12 месяцев
- **Снос аварийного дома.** Иницирует: Муниципалитет, срок уведомления: от 3 месяцев
- **Реновация многоквартирных домов.** Иницирует: Региональные власти, срок уведомления: от 6 месяцев
- **Расширение города, региональные проекты.** Иницирует: Администрация района, срок уведомления: от 6 месяцев.

Изъятие земельного участка под дорогой и под дорогу

Если участок расположен вдоль трассы, применяется частный сценарий: изъятие земельного участка под дорогой оформляется отдельным распоряжением с указанием кадастрового номера и точных границ отчуждаемой территории. Формулировка в документах может отличаться: изъятие земельного участка под дорогу используют местные администрации, тогда как федеральные органы чаще пишут «в целях размещения линейного объекта» — на правовые последствия для собственника это не влияет.

Изъятие государственной земли и изъятие участков в городах

Отдельно стоит рассматривать случаи, когда изъятие государственной земли пересекается с интересами арендаторов или иных пользователей участка: им также полагается компенсация, хотя и в меньшем объёме, чем собственнику. В плотной застройке добавляются свои сложности — изъятие земельного участка в городах требует учитывать стоимость подведённых коммуникаций, ограничения по виду разрешённого использования и упущенную выгоду от прерванной коммерческой деятельности. По той же причине изъятие земельных участков в городах в целом занимает больше времени, чем в сельской местности: требуется больше согласований между ведомствами, а споры о размере компенсации чаще доходят до суда.

Порядок действий собственника

Изъятие земельного участка под строительство редко проходит без разногласий о сумме, поэтому порядок действий стоит держать под контролем на каждом этапе.

Этап 1. Проверить уведомление. Убедитесь, что решение об изъятии зарегистрировано и опубликовано, а основание входит в перечень статьи 49 ЗК РФ.

Этап 2. Заказать независимую оценку. Государственный оценщик определяет компенсацию по ведомственной методике, которая часто не учитывает реальную рыночную конъюнктуру района.

Этап 3. Сравнить сумму с рынком. Если оценка расходится с предложенной компенсацией более чем на 10–15%, есть основания для возражений.

Этап 4. Оспорить сумму. При отказе органа власти пересмотреть компенсацию собственник вправе обратиться в суд — до истечения 90 дней, отведённых на подписание соглашения.

[Изъятие земельного участка](#) под строительство, дорогу или в рамках программы сноса аварийного жилья — процедура, где каждая деталь влияет на итоговую сумму компенсации. Именно на этапе оценки чаще всего теряется существенная часть возмещения.

Изъятие земельного участка под строительство, под дорогу или снос аварийного дома — в любом из этих случаев не подписывайте соглашение без независимой оценки. **Обратитесь за консультацией к специалистам «Рассвет Групп»**