

Трамвайчик тронется, а что останется?

Пуск трамвая из Екатеринбурга в Верхнюю Пышму еще долгое время останется горячей темой в повестке городского округа. Особенно это волнует тех, чьи дома и участки попали в зону данного проекта. Чтобы прояснить ситуацию и пресечь домыслы, муниципальные власти подготовили ответы на все вопросы горожан, прозвучавшие на недавней встрече населения с первым замглавы администрации ГО по инвестиционной политике и развитию территории Вячеславом Николишиным. «Красное знамя» будет публиковать их поэтапно

От чего будет зависеть цена земли, находящейся в частной собственности?

Она будет складываться из критериев, которые влияют на рыночную стоимость земли, в т. ч. это категория и вид разрешенного использования участка, площадь, местоположение в пределах города, наличие свободного подъезда, централизованных коммуникаций (водоснабжение и водоотведение, отопление, электричество, газоснабжение), форма и рельеф участка, а также ряд других.

В каждом конкретном случае **рыночная стоимость** земельного участка будет определяться на основании отчета независимого оценщика, который действует исходя из своего внутреннего убеждения, образования, опыта и несет персональную ответственность за результат своей работы.

Обращаем ваше внимание, что рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из вида его разрешенного использования на день, предшествующий дню принятия решения о его изъятии.

Будет ли рассчитываться стоимость сотки земельного участка?

Специально независимым оценщиком она не определяется. При необходимости средняя стоимость одной сотки земли высчитывается по формуле: общая стоимость участка, деленная на количество соток его площади. По аналитическим данным Уральской палаты недвижимости по состоянию на сентябрь 2017 г., средняя стоимость сотки земли на расстоянии до 15 км от Екатеринбурга составляет около 150 тыс. руб.

Как будет оцениваться благоустройство придомовой территории (насаждения, газоны, покрытия дорожек, ограждения)?



Данный вопрос регулирует статья 56.8. Земельного кодекса РФ, которая прямо указывает, что при определении размера возмещения в него включаются:

- рыночная стоимость земельных участков,
- убытки, причиненные изъятием земельных участков,
- рыночная стоимость расположенных на изымаемых участках объектов недвижимого имущества, принадлежащих правообладателям.

Таким образом, при возмещении должны быть учтены надворные постройки (капитальные гараж, баня, забор). Стоимость объектов некапитального характера (насаждения, газоны, покрытия дорожек, декоративные ограждения), которые правообладатели могут забрать с собой, учитываться не будут.

От чего будет зависеть цена индивидуальных жилых строений? Будет ли учитываться внутренняя отделка, скважина, выгребные ямы, котельные?

Стоимость как самого участка, так и расположенных на нем объектов недвижимости будет определяться в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и профессиональными стандартами оценки. Независимый оценщик обязан провести осмотр объектов и представить в своем отчете описание каждого объекта (год постройки, материал стен, внутренняя и внешняя отделка, степень износа и т. п.) с фотографиями.

Как будут подходить к оценке нежилых помещений (бани, беседки, гаражи, постройки для содержания домашних животных)?

Все вспомогательные

ТРАМВАЙ ИЗ ЕКАТЕРИНБУРГА В ВЕРХНИЮ ПЫШМУ

- Стоимость проекта — 2,5 млрд рублей
- Маршрут: остановка «Фрезеровщиков» — Гастрольный театр
- Протяженность трамвайных путей в Верхней Пышме — более 6 км
- Время в пути — 20-30 минут

по отношению к жилому дому объекты (скважина, выгребная яма, септик, котельная, гараж, дровяник и тому подобные капитальные объекты) будут оцениваться по общим критериям с применением всех трех основных методов оценки: затратного, доходного, сравнительного. Независимый оценщик должен в своем отчете мотивировать применение того или иного метода и его удельный вес в итоговой стоимости.

Обращаю ваше внимание еще раз, что в состав выкупной цены включается рыночная стоимость:

- изымаемого земельного участка,
- индивидуального жилого дома и вспомогательных построек,
- элементов благоустройства земельного участка,
- убытки, причиненные изъятием участка.

Наиболее типичные убытки связаны:

- 1) с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 2) с межеванием и постановкой земельных участков на кадастровый учет;
- 3) с утратой насаждений

на земельном участке;

4) с переездом (на основании среднерыночных цен транспортных компаний);

5) с затратами на аренду имущества на период поиска недвижимости взамен изымаемой. Складывающаяся судебная практика при рассмотрении споров по определению размера данного вида убытков признает обоснованными затраты на аренду жилого помещения аналогичной площади и степени благоустройства в том же населенном пункте на период от 2 до 6 месяцев.

Предусмотрен только выкуп или возможно предоставление равнозначных участков?

В соответствии с пунктом 3 статьи 281 Гражданского кодекса РФ компенсация за земельный участок может быть предоставлена двумя способами:

- а) денежными средствами;
- б) предоставлением другого земельного участка, который подлежит обязательной оценке рыночной стоимости. В данном случае выкупная цена будет состоять из двух частей: стоимости земельного участка и денежной компенсации (если изымаемый участок дороже предоставляемого взамен).

В настоящее время администрация городского округа подбирает подходящие участки в пределах городской черты, а также близлежащих населенных пунктах.

Можно ли еще обращаться для оформления прав на имущество?

В соответствии с действующим законодательством для совершения любых действий с недвижимостью необходима регистрация прав на эти объекты в Едином государственном реестре прав

на недвижимое имущество (ЕГРН), которую осуществляют органы Росреестра. Также это необходимо сделать для проведения независимой оценки рыночной стоимости изымаемого имущества. В связи с чем просим правообладателей земельных участков и недвижимого имущества подойти для консультации в администрацию городского округа Верхняя Пышма (малый зал).

Обращаю ваше внимание, что в данном случае речь идет о государственной регистрации ранее возникших прав жителей, а не каких-либо сделок уже после осуществления административной резервирования участков и объектов недвижимости для изъятия.

Просим озвучить конкретные адреса, попадающие под изъятие (как под автомобильные дороги, так и под трамвай).

Все земельные участки и объекты недвижимого имущества, которые в соответствии с проектами планировки и межевания территории попадают под изъятие для муниципальных нужд, указаны в проекте планировки территории. Указанный документ размещен на сайте администрации (<http://tovr.ru>) и интернет-портале правовой информации (www.verkhnyapishma-pravo.rf). Для удобства жителей на сайте администрации будет создана отдельная страница, посвященная строительству автодороги и трамвайной линии.

Информация по участкам, которые подлежат изъятию, будет уточнена по результатам подготовки рабочей документации по строительству автодороги и трамвайной линии. Ориентировочный срок — апрель 2018 года.