

ПРОТОКОЛ

собрания по вопросу об изъятии для муниципальных нужд городского округа Верхняя Пышма земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества в связи со строительством и реконструкцией улично-дорожной сети со строительством трамвайной линии в границах городского округа Верхняя Пышма и муниципального образования «город Екатеринбург»

г. Верхняя Пышма

от 20.02.2018

№ 10

Председательствовал:

Первый заместитель главы администрации по инвестиционной политике и развитию территории

- В.Н. Николишин

Присутствовали:

Глава администрации городского округа Верхняя Пышма

- И.В. Соломин

ведущий специалист по выкупу земельных участков

- В.В. Габбасова

ведущий специалист по выкупу земельных участков

- А.В. Кузьменко

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Об изъятии для муниципальных нужд городского округа Верхняя Пышма земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества по проспекту Успенский.

1. СЛУШАЛИ:

В.Н. Николишин – Ответы жителям проспекта Успенский

ВЫСТУПИЛИ:

И.В. Соломин – Ответы жителям проспекта Успенский

Вопросы к администрации ГО Верхняя Пышма от жителей проспекта Успенский

1. До какого времени можно заниматься приватизацией земли?

Ответ: В соответствии с постановлением № 130 от 10.03.2017 «О резервировании земель для муниципальных нужд городского округа Верхняя Пышма» возможность внесения сведений о правах в ЕГРН отсутствует. При оценке имущества будет оценено всё имущество, в т.ч. права на земельные участки, вне зависимости от правоустанавливающих документов, за исключением самовольных построек.

2. Хотим посадить огороды, урожай дадите собрать?

Ответ: Исходя из сроков проведения процедуры изъятия для муниципальных нужд плановый срок фактического изъятия земельных участков и строений на них примерно сентябрь-октябрь 2018 года, поэтому кто желает посадить огород должны будут успеть и собрать урожай до фактического изъятия земельных участков.

3. Какие объекты будут построены на наших землях?

Ответ: В связи со строительством и реконструкцией улично-дорожной сети и строительством трамвайной линии в границах городского округа Верхняя Пышма и муниципального образования «город Екатеринбург» проектной документацией предусмотрено: реконструкция проспекта Успенский и размещение проезжей части проспекта с устройством разделительной полосы, для размещения трамвайных путей, тротуаров, остановок общественного транспорта, технической полосы, а также благоустроенный газон с посадкой деревьев. Для примера можно посмотреть улицу Луначарского в г. Екатеринбурге.

4. Что будет с домами по четной стороне?

Ответ: На сегодня уже определены следующие земельные участки и дома по четной стороне:

66:36:0111051:14	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 2/44 (под объект торговли)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Советская, 9 б
66:36:0111051:17	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 2/45 (под нежилое здание кафе-закусочную)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Советская, 9 а
66:36:0111061:5	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 2/2 (ОКС 66:36:0111061:50)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Советская, 83
66:36:0111054:60	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 2/33	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Советская, 29 д
66:36:0111054:66	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 2/35 а (ОКС 66:36:0111054:148)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Советская, 27 а

Необходимость изъятия других земельных участков и строений на них будет известна после уточнения проекта межевания территории, т.е. в апреле 2018 года. Есть обязательные нормативы, которые необходимо соблюдать при реконструкции дороги и строительстве трамвайной линии (например, минимальное допустимое расстояние от крайнего рельса трамвайной линии до жилого дома – не менее 20 метров), они и будут определяющим фактором при решении данного вопроса.

5. Кого не снесут, надолго ли нас оставят в покое? Надо строиться, ремонтировать, а вдруг опять придут выгонять.

Ответ: В настоящее время никаких других проектов в отношении пр. Успенский не предусмотрено.

6. Деревья спилят?

Ответ: Снос деревьев будет осуществляться только при необходимости в случае, если это предусмотрено проектной документацией по строительству.

7. Как выезжать со своих домов, когда начнется строительство?

Ответ: На период реконструкции автомобильная дорога закрывается на отдельные участки, движение будет осуществляться по параллельным и внутриквартальным проездам. объезд будет организован по недавно реконструированным улицам Обогатителей и Фабричная.

8. Когда снимут резервирование?

Ответ: Резервирование земельных участков и строений на них будет прекращено после окончания строительства и истечения срока резервирования, установленного постановлением № 130 от 10.03.2017 «О резервировании земель для муниципальных нужд городского округа Верхняя Пышма».

9. Будет ли шум при строительстве?

Ответ: На любом строительстве присутствует шум от производства работ.

10. Поставят ли шумоизоляционные заборы?

Ответ: Проектной документацией установка шумоизоляционных экранов не предусмотрена.

11. Когда придут оценщики? Как мы узнаем о дате и времени посещения моего дома?

Ответ: Представители оценочной организации предварительно будут созваниваться с каждым из собственников изымаемой недвижимости и обговорят дату и время удобную для обеих сторон.

12. Кто от администрации контролирует деятельность оценщиков?

Ответ: Администрация отбирает оценщиков в соответствии с действующим законодательством по итогам конкурсных процедур. С победителем по каждому из лотов будет заключен муниципальный контракт на проведение оценки рыночной стоимости изымаемого имущества. В данном муниципальном контракте прописываются все права и обязанности как заказчика – Администрации, так и подрядчика – независимой оценочной организации. Последняя обязана в установленный срок в соответствии со своей квалификацией, рыночными данными и внутренним суждением определить

рыночную стоимость изымаемых объектов. Администрация обязана принять отчет независимого оценщика соответствующего всем требованиям законодательства и Стандартам оценки. Никаких иных форм и методов контроля со стороны администрации не осуществляется и быть не может.

13. Если нас не устроит то, как работают оценщики, к кому обращаться?

Ответ: Все оценочные организации обязаны осуществлять свою деятельность в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и состоять в одной из саморегулируемых организаций оценщиков. Законодательством предусмотрены определенные требования к проведению самой процедуры оценки и к составлению отчета об оценке.

Если Вы считаете, что оценочная организация что-то делает не так, то обращаться можно в саморегулируемую организацию оценщиков. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" исполняет Росреестр и его территориальные органы. Также Вы можете самостоятельно и за свои деньги заключить договор на проведение оценки с любым независимым оценщиком.

14. Можем ли мы попросить его не продолжать оценку?

Ответ: Нет, т.к. муниципальный контракт на проведение оценки заключен между администрацией (заказчик) и оценочной организацией (исполнитель). Но в Ваших интересах оказывать оценщику максимальное содействие в предоставлении информации для того, чтобы он максимально полно произвел описание Вашего имущества и произвел оценку его рыночной стоимости.

15. Сколько очередей в строительстве трамвайной линии?

Ответ: Реконструкция улично-дорожной сети по пр. Успенский со строительством трамвайной линии на участке от ЕКАД до разворотного кольца (на месте бывшей бани) предусмотрено в 1 очередь.

16. Вы говорите, что у Вас выделено 378 млн. руб. на выкуп 76 домов с земельными участками. Средняя цена 5 млн.рублей получается. Мы считаем, что это очень мало! Оценщики будут ориентироваться на эту сумму или будут считать по рыночной?!

Ответ: Оценщики в соответствии с действующим законодательством будут считать рыночную стоимость Вашего имущества в соответствии со Стандартами оценки, которые предусматривают использование следующих этапов: 3 метода оценки (затратный, сравнительный, доходный) и согласование их результатов. На основании согласования результатов по 3-м методам оценки формируется итоговое суждение оценщика о рыночной стоимости изымаемого имущества. Все эти данные должны быть отражены в отчете об оценке, один экземпляр которого в обязательном порядке будет направлен собственнику имущества. Никакие другие данные независимый оценщик не вправе использовать при своей работе.

17. Скажите, какие земельные участки будут в следующем постановлении?

Ответ: После внесения изменений в апреле 2018 года в проект межевания территории для размещения линейного объекта: «Строительство и реконструкция улично-дорожной сети городского округа Верхняя Пышма со строительством трамвайной линии в границах городского округа Верхняя Пышма» проектанты укажут необходимо ли еще дополнительное изъятие или нет. Если потребуется дополнительное изъятие, то в следующее постановление будут включены участки, которые не попали в постановление № 67 от 06.02.2018, указанные в действующем проекте межевания территории. Данный проект размещен на сайте

<http://mopr.ru> вкладка ➡ Строительство трамвайной линии Екатеринбург - Верхняя Пышма.

18. Протокол собрания должен быть, с датой и подписью.

Ответ: Протокол собрания будет оформлен обязательно с датой и подписями председательствующего и секретаря собрания.

19. Почему трамвай не пустить в объезд рядом с новой дорогой?

Ответ: В соответствии с проектной документацией на строительство, проектом планировки и проектом межевания для размещения линейного объекта: «Строительство и реконструкция улично-дорожной сети городского округа Верхняя Пышма со строительством трамвайной линии в границах городского округа Верхняя Пышма» реконструкция улично-дорожной сети и строительство трамвайной линии запланировано на указанном участке улиц. В рамках этого проекта будет расширена проезжая часть автотранспорта до 4 полос (по 2 полосы в каждом направлении) и построена трамвайная линия с остановочными комплексами, которые должны быть удобны для использования жителям. Трамвай – это общественный транспорт и его маршрут с остановками должен проходить по улицам города, а не по объездным дорогам.

20. Как администрация будет защищать жителей оставшихся жить на этой улице от поджогов?

Ответ: Очень интересный вопрос, а кто кого собирается поджигать? Администрация никого никогда не поджигала и не собирается этого делать, потому что действует в правовом поле, а все остальное – это сплетни, домыслы и инсинуации. Поэтому никого и не требуется защищать от несуществующих угроз.

21. Нет такого закона, который бы лишил жилья, если не хочу, то не имеют права?

Ответ: Статьей 49 Земельного кодекса РФ предусмотрены основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Статья 235 Гражданского кодекса РФ также предусмотрены основания прекращения права собственности, одним из которых является отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для

государственных или муниципальных нужд (статья 239.2). Вышеуказанные нормы являются основанием для изъятия для муниципальных нужд и такие основания установлены федеральным законодательством, более того, такие основания установлены законодательствами практически всех стран в мире.

22. Жители хотят, чтобы у них покупали, (по их цене), а не говорили оценка и т.д....

Ответ: В соответствии с действующим законодательством установлена процедура изъятия, одним из обязательных элементов которой является проведение независимым оценщиком оценки рыночной стоимости изымаемого имущества.

Изъятие другим образом будет являться нарушением действующего законодательства. То, что хотят жители, называется коррупцией. Основное опасение жителей то, что им недоплатят за их имущество, выкуп по цене пожеланий жителей будет означать, что администрация может переплатить и это будет прямой ущерб бюджету, что сумму этой переплаты из бюджета забрали из зарплаты учителей, других бюджетников или из денег на благоустройство или из ремонта водопроводов, дорог и т.д.

Вот чтобы эти противоречия убрать и устранить коррупцию, в законодательство и была введена норма об обязательной оценке рыночной стоимости изымаемого имущества, которая должна проводиться независимым оценщиком.

Вопросы из зала.

К стоимости оценки полагается ли моральный ущерб?

Ответ: Нет, но можете его требовать через суд, у нас нет обязанности платить за моральный вред.

Куда девать деревья?

Ответ: Все насаждения будут учитываться в отчете об оценке.

Маслов Александр оценщик Лион-Инвест:

Когда можно увидеть лоты на сайте?

Ответ: 21 февраля 2018 года 1 лот, другие с шагом 2 или 3 дня.

Сколько времени будет дано на обдумывание?

По ГК РФ и ЗК РФ 90 дней с момента вручения соглашения, подписанного со стороны администрации с приложенным отчетом об оценке, уведомлением об изъятии и выпиской из ЕГРН.

Когда начнут тревожить оценщики?

Ответ: В апреле 2018 года. Если участки свободны от строений или используются для коммерческой деятельности, то их будут оценивать в первую очередь.

Лебедева: Какие критерии выбора оценочной организации?

Ответ:

- Выбор оценочной организации осуществляется на основании 44 – ФЗ, основной критерий отбора самая низкая цена, которую предложит оценщик и должны быть соблюдены все квалификационные требования.

Лебедева: Как будет оцениваться коммерческая недвижимость?

Все должны руководствоваться документами градостроительного планирования и зонирования. Если разрешенное использование ИЖС, то как бизнес оцениваться не будет.

Вопрос: Демин Михаил Иванович:

- Народ предложил, пустить трамвай не затрагивая частный сектор. Лучше освободите проспект Космонавтов от грузовиков. Трамвай не выгоден, дороже и до трамвая надо будет как-то добраться.

Ответ:

- Будет единый проездной, т.е. человек будет платить один раз.

Горбунова (1/2 дома собственник с ребенком):

- Кто будет добавлять на покупку жилья, чтобы купить жилье в другой части района г. Верхняя Пышма? Мы хотим получить выгоду, а не 1/2 захудалого домика на окраине Среднеуральска. Мы в квартиры не поедем.

Ответ: Наша задача состоит в том, чтобы выкупить по рыночной цене и законодательством не предусмотрена обязанность предоставлять дополнительные выгоды при изъятии.

Никитин Дмитрий Валерьевич:

- Если проект не утвержден окончательно, его можно отложить, пересмотреть, пересчитать. Давайте составим заявление в Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области о пересмотре проекта, чтобы пустить трамвай по пустырю в районе ул. Фабричной, чтобы не затрагивать дома по проспекту Успенскому, это будет дешевле и быстрее. Нужно посмотреть возможность объезда трамваем частного сектора.

Ответ: Давайте без иллюзий, трамвай будет!

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Принять информацию к сведению.
2. Назначить дату следующего собрания по необходимости.

Председатель

В.Н. Николишин

Секретарь

В.В. Габбасова