

Степанов П.В.,
магистрант
Факультет заочного и дистанционного обучения
Кафедра гражданского права и гражданского процесса
«Челябинский государственный университет»
(ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)
Россия, г. Челябинск

**ПРАВОВЫЕ НОРМЫ И СПЕЦИФИКА ИЗЪЯТИЯ УЧАСТКОВ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ И/(ИЛИ)
ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД**

***Аннотация.** Важность выбранной темы заключается в том, что Конституцией РФ зафиксировано, что ни один человек не может быть лишен своего имущества как-нибудь еще кроме как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть совершено только лишь при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ). Однако практика показывает, что существуют ситуации, когда необходимо осуществить изъятие земельных участков, поскольку это обусловлено государственными или муниципальными нуждами. В этой связи актуальность представляет обеспечение такого процесса изъятия, который не будет нарушать конституционные нормы.*

***Ключевые слова:** земельный участок, государственные нужды, муниципальные нужды, изъятие земельных участков.*

***Annotation.** The importance of the chosen topic lies in the fact that the Constitution of the Russian Federation stipulates that no person can be deprived of his property in any other way except by a court decision. Compulsory alienation of property for state needs can be accomplished only on condition of prior and equivalent compensation (part 3 of article 35 of the Constitution of the Russian*

Federation). However, practice shows that there are situations when it is necessary to seize land plots, since this is due to state or municipal needs. In this regard, the relevance is to ensure such a process of withdrawal, which will not violate constitutional norms.

Key words: *land plot, state needs, municipal needs, seizure of land plots.*

Земля является уникальным природным заповедником по своей природе, доступным независимо от воли живых людей, пространственной и естественной основой расположения этносов (людей) и другого биологического контраста, а также объектов недвижимости.

Любой гражданин Российской Федерации имеет право владеть имуществом, владеть, эксплуатировать и распоряжаться им исключительно и совместно с другими лицами (ст. 35 Конституции Российской Федерации). Также люди и их ассоциации имеют право владеть землей (ст. 36 Конституции РФ)¹.

Условия и порядок использования земли определяются Земельным кодексом РФ (далее – ЗК РФ), который устанавливает следующие возможные виды имущественных и обязательных прав на земельные участки:

- собственность;
- право непрерывного (бессрочного) использования;
- право наследования наследуемого имущества;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного использования².

Согласно гражданско-правовой доктрине, к ограниченным вещным правам относятся:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

¹Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок от 14.03.2020 г.) // Российская газета. 2020. № 144.

²Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

- сервитуты;
- право хозяйственного владения;
- право оперативного управления;
- право пользования по договору пожизненного содержания с иждивением или в силу завещательного отказа.

В свою очередь, к абсолютному праву относится право собственности на земельные участки.

Граждане и юридические лица имеют полное право на равный доступ к покупке земельных участков в собственности (ст. 15 ЗК РФ). В соответствии с п. 1 ст. 35 Конституции РФ право на частную собственность охраняется законом. Необходимо отметить, что в лишь исключительных случаях может быть осуществлено вынужденное изъятие имущества для нужд муниципальных или государственных, но только при условии предварительного и эквивалентного возмещения (п. 4 ст. 281 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ)³.

Понятие государственные или муниципальные нужды подразумевает под собой необходимость преобразование территории публично-правового образования, удовлетворенность которых нацелена на достижение общественных интересов (общественно полезных целей), реализовать которые не предоставляется возможным без изъятия имущества, которое находится в частной собственности. В соответствии с этим, принудительное изъятие не может быть произведено только или преимущественно для целей получения выгоды иными частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества.

³Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ(ред. от 29.07.2017 г.) // Российская газета. 2015. № 1.

Основания изъятия участков земельных для нужд муниципальных или государственных определены ст. 49 ЗКРФ. К ним отнесены случаи, связанные с:

1) выполнением условий международных договоров с Российской Федерацией (например, Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Казахстан о порядке пересечения российско-казахстанской государственной границы жителями приграничных территорий Российской Федерации и Республики Казахстан⁴);

2) строительством, модернизацией, реконструкцией определенных объектов государственного значения, например: объектов федерального значения, объектов областного значения или же муниципальных объектов при отсутствии других вероятных вариантов строительства, модернизации или реконструкции объектов, энергетических систем федерального и областного значения, объектов использования атомной энергии, объектов, которые обеспечивают космическую деятельность и т.д.);

3) иными основаниями, которые предусмотрены законодательством.

Как видно из указанной нормы, перечень случаев, определенных кодекса Земельного, не является исчерпывающим. В случаях, установленных п. 3 ст. 49 кодекса Земельного, этот перечень может быть конкретизирован. Так, например, Федеральным законом от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁵, Федеральным законом от

⁴Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Казахстан о порядке пересечения российско-казахстанской государственной границы жителями приграничных территорий Российской Федерации и Республики Казахстан (Ратифицировано Федеральным законом от 05.04.2009 г. № 48-ФЗ) (с изм. на 09.11.2018 г.) // Бюллетень международных договоров. 2007. № 3.

⁵Федеральный закон «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.12.2007 г.

28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково»⁶ были конкретизированы обстоятельства, при которых допускалось изъятие земельных участков для муниципальных и государственных нужд по причине того, что возникли определенные социально-экономические и политические требования.

Так, например, Октябрьским районным судом г. Красноярска рассматривался иск Департамента градостроительства администрации города к собственникам недвижимого имущества, расположенном на земельном участке, изъятом для государственных нужд в целях строительства участка автомобильной дороги. Для соблюдения частных интересов собственника, суд принял решение об увеличении размера денежной компенсации за изымаемый объект недвижимого имущества, с учетом убытков, причиненных изъятием недвижимого имущества⁷.

Изъятие земельных участков для нужд муниципальных или государственных, в результате чего прекращаются право непрерывного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной и государственной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой участок земельный (п. 5 ст. 56.3 ЗК РФ).

Изъятие участков земельных для нужд муниципальных или государственных производится в рамках решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти субъекта РФ или же органов местного самоуправления – в зависимости от того, для нужд какого уровня осуществляется изъятие (ст. 56.2 ЗК РФ)[8, с. 45]

⁶Федеральный закон «Об инновационном центре «Сколково» от 28.09.2010 г. № 244-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) // Российская газета. 2010. № 220.

⁷ Решение Октябрьского районного суда г. Красноярска № 2-4493/2017 от 19 июня 2017 г. по делу № 2-4493/2017. URL: sudact.ru/regular/doc/jVF0yFFgn8Yq/ (дата обращения 15.12.2020 г.).

Указанные решения принимаются как по личной инициативе уполномоченных органов, так и в соответствии с ходатайством об изъятии участков земельных, поданного субъектами естественных монополий, в случае изъятия участков земельных для размещения определенных объектов федерального значения или же объектов областного значения, указанных в ст. 49 кодекса Земельного, и которые обеспечивают их деятельность этих субъектов.

Для подготовки и заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества постановка на общегосударственный кадастровый учет объектов такого недвижимого имущества, которое расположено на изымаемых земельных участках и исходные данные, которые не внесены в ЕГРП недвижимости, не требуются (п. 3 ст. 56.7 ЗК РФ).

Изъятие земельных участков для нужд муниципальных или государственных объектов в целях строительства, реконструкции объектов федерального и регионального значения или объектов местного значения допускается по основаниям, указанным в ст. 49 Закона № 499-ФЗ, и если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утверждены не позднее трех лет проектами территориального планирования (п. 1 ст. 56.3 Закона № 499-ФЗ).

Решение о выводе земельных участков для муниципальных и/(или) государственных нужд в целях, не предусмотренных в п. 1 ст. 56.3 Федерального закона № 499-ФЗ, должно быть обоснованным:

- решением о строительстве или реконструкции особо охраняемой природной территории;
- международный договор Российской Федерации;
- лицензия на использование недр;
- решение о признании жилого дома в качестве чрезвычайной ситуации и подлежащей сносу или реконструкции.

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 утвержден Реестр организаций, имеющих преимущество на заявление с ходатайствами об изъятии участков земельных для федеральных нужд.

Владелец земельного участка должен быть уведомлен о регистрации с указанием его даты (п. 4 ст. 279 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ)) [2].

В зависимости от цели, для которой изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Заключение об аресте земельного участка для муниципальных и / или государственных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления. Важно иметь в виду, что владелец земельного участка должен быть уведомлен в письменной форме об этом органом, принявшим решение о том, что участок будет изыматься не позднее, чем за год до предстоящего вывода земельного участка.

Приобретение земельного участка до истечения года с даты получения владельцем такого уведомления допускается только с согласия владельца (п. 3 ст. 279 ГК РФ).

Следует обратить внимание на тот факт, что рыночная цена земельного участка включена в цену выкупа, если имеется свидетельство о праве собственности на такой земельный участок. Арендатор не имеет права требовать включения рыночной стоимости земельного участка в убытки, которые он несет в связи с изъятием земли для муниципальных и/(или) государственных нужд [10, с. 45].

Рассмотрим пример, в котором владельцем земельного участка является местная администрация (муниципальная власть), а земельный участок изымается для государственных нужд. Земельный участок, который находится на реконструкции федеральной трассы М-1 «Беларусь» в Одинцовском районе Московской области, является собственностью администрации Одинцовского

района. Но его рыночная стоимость в 100 млн. руб. была включена в компенсацию потерь лизингополучателю, что является незаконным (и, по мнению экспертов, был рекомендован исключить указанную сумму из цены выкупа).

Кроме того, по нашему мнению, нет оснований включать рыночную стоимость такого земельного участка в выкупную цену его владельцу – администрации Одинцовского района, поскольку земля была передана (без выкупа) в муниципальный орган (администрация Одинцовского района) в порядке демаркации прав собственности между субъектами Российской Федерации. В этом случае земельный участок изымается для государственных нужд без его выкупа [5, с. 4].

Арендатор имеет право требовать только компенсацию за убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, включая упущенную выгоду.

Сумма возмещения государством собственнику изымаемого земельного участка довольно сложна, поскольку, по мнению экспертов, условия для вывода земельных участков, используемых для предпринимательских целей и земельных участков, используемых гражданами для удовлетворения личных потребностей, значительно различаются. Поскольку предпринимательская деятельность направлена на получение прибыли, основным видом компенсации должна быть компенсация в достаточных количествах для покупки бизнеса с аналогичной доходностью.

В этой связи законно утверждать, что решение об изъятии существенно меняет ситуацию на рынке земельных участков и может привести к существенному изменению их стоимости. Следовательно, размер компенсации должен определяться без учета рыночных нарушений, вызванных решением о снятии.

Таким образом, предлагается внести изменение в законодательство путем добавления в него нормы, в рамках которой определение стоимости

земельных участков при изъятии их для государственных или муниципальных нужд будет осуществляться исходя из стоимости земельных участков в среднем в течение 5 лет до даты принятия решения об изъятии с последующим изменением этой величины с учетом уровня инфляции и общая динамика изменений цен на недвижимость.

Список источников:

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок от 14.03.2020 г.) // Российская газета. 2020. № 144.

2. Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Казахстан о порядке пересечения российско-казахстанской государственной границы жителями приграничных территорий Российской Федерации и Республики Казахстан (Ратифицировано Федеральным законом от 05.04.2009 г. № 48-ФЗ) (с изм. на 09.11.2018 г.) // Бюллетень международных договоров. 2007. № 3.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020 г.) // Российская газета. 1994. № 238-239.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

5. Федеральный закон «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.12.2007 г. № 310-ФЗ (ред. от 28.06.2014 г.) // Российская газета. 2007. № 272.

6. Федеральный закон «Об инновационном центре «Сколково» от 28.09.2010 г. № 244-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) // Российская газета. 2010. № 220.

7. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) // Российская газета. 2015. № 1.

8. Пацкалев, А.Ф. О проблемах оценки стоимости участков земельных, изымаемых для нужд муниципальных или государственных / А.Ф. Пацкалев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 10. – С. 45.

9. Решение Октябрьского районного суда г. Красноярска № 2-4493/2017 от 19 июня 2017 г. по делу № 2-4493/2017. URL: sudact.ru/regular/doc/jVF0yFFgn8Yq/ (дата обращения 15.12.2020 г.).

10. Федорова, Л. Бухгалтерский учет сумм возмещения при изъятии у организации земельного участка для нужд муниципальных или государственных / Л. Федорова // Современный бухучет. – 2016. – № 11. – С. 3-5.