

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АМГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
И.о. зав. кафедрой
 Т.А. Зайцева
« 18 »  2022 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовые основы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Исполнитель
студент группы 821 узб

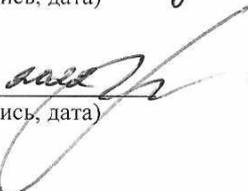
 18.02.2022
(подпись, дата)

О. П. Емельянова

Руководитель
канд. юрид. наук, доцент

18.02.2022  - Т. А. Зайцева
(подпись, дата)

Нормоконтроль

18.02.2022  О. В. Громова
(подпись, дата)

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АМГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
И.о. зав. кафедрой
 Т.А. Зайцева
« 10 » 11 2021 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной бакалаврской работе студентки Емельяновой Ольги Петровны.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовые основы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд
(утверждена приказом от 08.11.2021 г. № 2620-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10.02.2022.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Гражданский кодекс РФ, ГПК РФ, Земельный кодекс РФ, Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс РФ, Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации и др.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): понятие и правовое регулирование принудительного изъятия земельных участков; условия и порядок изъятия земельных участков; особенности принудительного изъятия земельных участков по различным основаниям; основания возникновения правоотношений, связанных с выкупом земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.

Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет.

Дата выдачи задания: 10.11.2021.

Руководитель выпускной квалификационной работы: Зайцева Татьяна Анатольевна, кандидат юридических наук, доцент.

Задание принял к исполнению: 10.11.2021


(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 61 с., 48 источников.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, ЖИЛИЩЕ, ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, АВАРИЙНЫЙ ЖИЛОЙ ФОНД, ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, ИЗЪЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ, МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, БЕСХОЗЯЙНОЕ ИМУЩЕСТВО, ПРАВО МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА БЕСХОЗЯЙНОЕ ИМУЩЕСТВО

В представленной работе рассмотрены вопросы принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, а также вопросы, связанные с возмещением убытков связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Кроме того, в представленном материале рассмотрены вопросы, связанные с принудительным переселением граждан из аварийного и ветхого жилья и вопросы связанные с возмещением убытков при их переселении и изъятии земельных участков.

Объектом исследования работы являются общественно правовые отношения связанные с принудительным изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Цель и задачи данной работы сводятся к изучению правоприменительной практики при реализации прав физических и юридических лиц, правовое регулирование отношений выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Рассмотрение условий необходимых для принудительного изъятия земельных участков, выявлении проблем. В работе также внимание уделяется вопросам, возникающим при выкупе земельных участков для государственных и муниципальных нужд, вопросам возмещения ущерба при выкупе земельных участков для государственных и муниципальных нужд, коллизи-

ям в законодательстве при рассмотрении вопросов выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Основной метод работы заключается в изучении норм права и вопросов, посвященных принудительному изъятию земельного участка. Рассмотрение на примерах судебной практики, в том числе Амурской области, реализации норм права, законность и обоснованность принимаемых решений об изъятии земельных участков и переселения граждан из аварийных и ветхих жилых помещений. Основным методом работы являлся – формально-юридический, который заключался в толковании норм права, регулирующей институт выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| Введение | 8 |
| 1 Правовые характеристики принудительного изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд | 11 |
| 1.1 Понятие и правовое регулирование принудительного изъятия земельных участков | 11 |
| 1.2 Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд | 17 |
| 1.2.1 Изъятие земельного участка в связи с его неиспользованием | 21 |
| 1.2.2 Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд | 23 |
| 2 Особенности процедуры принудительного изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд | 31 |
| 2.1 Предпосылки динамики правоотношений связанных с выкупом земельных участков для государственных и муниципальных нужд | 31 |
| 2.2 Соглашение о выкупе земельного участка для государственных и муниципальных нужд | 33 |
| 2.3 Судебное решение как основание возникновения правоотношений, связанных с выкупом земельных участков для государственных и муниципальных нужд | 35 |
| 2.4 Выкупная стоимость и принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд | 37 |
| Заключение | 53 |
| Библиографический список | 56 |

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

К РФ – Конституция Российской Федерации;

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

КУМИ – Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска.

ВВЕДЕНИЕ

Конституция Российской Федерации гарантирует равенство прав и свобод человека, устанавливает необходимый баланс в законодательной системе Российской Федерации, устанавливает принцип защиты частных, муниципальных и социальных прав.

Считаем важным добавить, что согласно ст.8 и ст.9 Конституции РФ на первое место ставится именно частная собственность, однако бывают случаи, когда собственник вынужден отказаться от своего права собственности. Дабы соблюдать конституционные гарантии права человека необходимы специальные правовые познания. Примером такой ситуаций может служить изъятие земельного участка, точнее его выкуп из частной собственности для государственных или муниципальных нужд.

Проблемы, связанные с изъятием земельного участка на сегодняшний день являются актуальными, направленными, в основном, на перспективу развития городов и субъектов Российской Федерации.

Работа посвящена исследованию правового регулирования законодательства РФ связанному с принудительным изъятием земельного участка, а также вопросам переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. На сегодняшний день указанные проблемы обусловлены большим социальным и правовым значением.

Согласно представленной судебной практике, применение и толкования норм права касательно вопросов связанных с вещными правами раскрываемых представленной работой далеко неоднозначны, хотя указывают на факт актуальности затронутой темы. Вместе с тем, в вопросах касательно переселения граждан и изъятия земельных участков под аварийными и ветхими домами следует соблюдать также право выбора собственников таких жилых помещений. В целом при разрешении таких актуальных на сегодняшний день задач необходимо в разумные сроки давать оценку многим факторам, таким как сроки, уведомления граждан о принятии решения о принудительном изъятии, соблюдения

необходимых условий, оценка расчета стоимости объектов недвижимости, предусматривать сроки расселения, возможные убытки и риски.

Цель работы заключается в исследовании судебных и нормативно правовых актов, применение их на практике, реализуя права граждан при выполнении всех условий принимаемого решения в отношении недвижимых объектов.

Поставленная цель обуславливает такие задачи, как характеристика принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, раскрытие характеристики института принудительного изъятия земельных участков и их правовое регулирование. В работе представлен анализ особенностей непосредственной процедуры принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд с раскрытием предпосылок динамики правоотношений связанных с выкупом земельных участков. Изучить нормативную базу соглашения о выкупе земельных участков и муниципальных нужд. Изучение и раскрытие поставленных задач при написании данной работы невозможно без анализа судебной практики, который основывался на возникновении правоотношений связанных с принудительным изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Вместе с тем, необходимым, на наш взгляд, было выявить проблемы выкупной стоимости изъятия земельных участков.

Объектом исследования работы является принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Основной метод работы заключается в изучении норм права и вопросов, посвященных принудительному изъятию земельного участка. Рассмотрение на примерах судебной практики, в том числе Амурской области, реализации норм права, законность и обоснованность принимаемых решений об изъятии земельных участков и переселения граждан из аварийных и ветхих жилых помещений.

Предметом исследования выступает анализ судебной практики, в том числе в Амурской области.

Для реализации поставленной цели, был выбран метод изучения вопросов раскрываемых в работе с уклоном на изъятие земельных участков для государ-

ственных и муниципальных нужд. За основу было принято решение взять свежее решение Арбитражного суда Амурской области в отношении ООО «Дальневосточный регион Агро».

1 ПРАВОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

1.1 Понятие и правовое регулирование принудительного изъятия земельных участков

Для Российского законодательства, как для законодательства иных государств особую ценность представляет собой земля и иные природные ресурсы. Практически на протяжении всей истории велись войны за территории, что обуславливает их значимость для развития и функционирования любого общества. Так, законы, принимаемые по отношению к регулированию земельного законодательства отражали суть проводимых политических действий.

Как развивались любые государственные отношения, так развились и земельные отношения.

При принятии Земельного Кодекса Российской Федерации в 2001 году был преодолен совершенно новый этап развития современного земельного законодательства. С принятием данного нормативного акта был решен ряд проблем и вопросов связанных с регулированием земельных отношений, были установлены основные принципы земельного законодательства, определены объекты земельных отношений и т.д.

Гражданским кодексом Российской Федерации установлены случаи и порядок, предусматривающие изъятие земельного участка и прекращение прав собственности граждан или юридических лиц на такие земельные участки. Вместе с тем, по общим правилам гражданского и земельного законодательства такое изъятие не допускается.

Согласно п. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок – является недвижимой вещью, представляющая собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве определенной вещи¹.

¹ Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.11.2021).

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, как и любой административный акт, налагает на собственника такого участка обязанность отчуждения имущества, находящегося в собственности, для удовлетворения государственных или муниципальных нужд, влекущий переход права по закону. Такое отчуждение предполагает собой вмешательство в частную сферу деятельности для удовлетворения, в первую очередь, публичных интересов.

В гражданском законодательстве закреплён перечень оснований для прекращения права собственности:

1) для обращения взыскания на имущество по обязательствам (согласно ст. 237 ГК РФ);

2) в случаях если такое имущество не может принадлежать конкретному лицу (ст. 238 ГК РФ);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (ст. 239 ГК РФ);

4) в случае прекращения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности для объектов незавершённого строительства (ст. 239.1 ГК РФ);

5) в случае изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд (ст. 239.2 ГК РФ);

6) в случаях выкупа (ст.ст. 240, 241 ГК РФ);

7) реквизиция (ст. 242 ГК РФ)

Реквизиция – это изъятие участка с последующим возмещением стоимости собственнику. Реквизиция чаще всего случается по основаниям, закреплённым в ст. 51 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и носит временный характер, то есть при определенных природных или антропогенных условиях и возвращается собственнику с возмещением всех причиненных убытков. Опять-таки, в случаях, когда соблюсти данные условия не представляется возможным, собственнику возмещается его рыночная стоимость (ст. 66 ЗК РФ);

8) конфискация (ст. 243 ГК РФ)

Конфискация, согласно ст. 50 ЗК РФ – это изъятие участка на безвозмездной основе, к примеру в качестве санкции за совершенное преступление;

9) по решению суда в случаях его приобретения на незаконные доходы (коррупция);

10) в случаях не подтверждения законного приобретения, у лиц, признанных виновными в совершении различных преступлений, как например терроризм или коррупция².

Как уже говорилось выше, прекращения права собственности закреплено в Гражданском кодексе Российской Федерации и иных нормативно правовых актах, а также последствия таковых, и, предполагают под собой, как правило, определенные меры по компенсации таковых. Все указанные случаи более подробно представлены в ст.235 ГК РФ.

Хочется отметить, что такое действие закреплено не только в Российском законодательстве, но и в большинстве норм иных государств, для нераспространения дисбаланса и упорядочения правовых гарантий бывшим собственникам.

Кроме того, имущественные права закреплены в ст. 35 Конституции Российской Федерации (далее – К РФ), согласно которой каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть им, пользоваться и распоряжаться и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Так, статьей 281 ГК РФ предусмотрено возмещение сдеств за изымаемый земельный участок, в случаях, если принудительное изъятие необходимо для муниципальных нужд – стоимость участка возмещается равно стоимости такового или по договоренности.

Под равной стоимостью участка следует понимать его кадастровую или рыночную стоимость, включая имеющиеся на участке объекты и возможные убытки либо издержки.

² Гангло Б.М. Гражданское право: Учебник Том 2// М: Статут. 2016. С. 363-365.

Однако помимо указанных оснований в ст. 235 ГК РФ, отчуждение земельного участка может быть связано с другими основаниями, в том числе:

- добровольный отказ от права собственности на земельный участок;
- купля-продажа;
- утрата права собственности.

Утрата прав собственности на участок влечет за собой потерю права на строительство на данном участке, поскольку согласно ст. 222 ГК РФ (право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, если лицо имеет право пользования земельным участком).

Так, к примеру, Арбитражный суд Республики Коми в своем решении от 05.03.2012 г по делу №А29-10001/2011 указал, что в силу последнего абзаца пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку сам по себе не может освобождать застройщика объекта от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами правил и условий возведения объектов недвижимости.

Кроме того, изъятие земельного участка может происходить при использовании его в нерациональных целях, например: участок в течение 3 лет не используется по его прямому назначению или может повлечь за собой снижения плодородия земли.

В свою очередь, выкуп земельных участков происходит всегда при согласии собственника по основаниям ст. 49 ЗК РФ. Лицу, из пользования которого изымается земельный участок необходимо направить уведомление не позднее, чем за один год, и соответственно решение о выкупе должно пройти государственную регистрацию. В случаях отказа от продажи участка лицо (собственник) может обратиться в суд.

Так, Г. обратился в суд с иском к Владикавказскому муниципальному казенному учреждению «Дорожный фонд», ООО «Ирафтрансстрой», АМС г. Владикавказа, Управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами АМС г. Владикавказа, Управлению дорожного строительства, благоустройства и озеленения г. Владикавказа, СНО «Иристон» о взыскании в солидарном порядке рыночной стоимости земельного участка, указав в обоснование исковых требований, что на основании свидетельства о праве собственности ему принадлежит земельный участок, площадью 0,06 га в СНО «Иристон», на котором также находился объект незавершенного строительства – на стадии строительства первого этажа садового домика в размере 150 кв. м.

Требования Г. были удовлетворены в связи с тем, что в 2014 году на указанном земельном участке была проложена асфальтированная дорога, являющаяся продолжением автодороги. Указанная дорога заняла весь принадлежащий ему участок, в связи с чем, он фактически лишился принадлежащих ему на праве собственности земельного участка и объекта незавершенного строительства. Кроме того, Г. не был в установленном законом порядке уведомлен об изъятии его земельного участка для государственных или муниципальных нужд, решение об изъятии земельного участка ему также не представили. Соглашение об изъятии земельного участка, с указанием сроков, размера, возмещения и других условий, при которых осуществляется изъятие земельного участка, не заключалось. Указанные выше действия в отношении его земельного участка нарушали его права и законные интересы.³

Таким образом, процедура отчуждения земельного участка не была соблюдена, что повлекло за собой существенные нарушения норм права.

Решением Кузнецкого районного суда Пензенской области от 30 августа 2019 г. по делу № 2а-1046/2019 в удовлетворении административного искового заявления Т.Т. к администрации города Кузнецка Пензенской области о при-

³ Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 03.02.2020 № 88-1299/2020 по делу № 2-94/2019 Требование: О взыскании рыночной стоимости земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства. [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.11.2021).

знании незаконным постановления главы администрации города Кузнецка Пензенской области от 18.04.2019 № «Об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: <адрес>, и помещений в указанном многоквартирном жилом доме» было отказано. Так, Т.Т. обратилась в суд с административным иском к администрации города Кузнецка Пензенской области о признании незаконным постановления об изъятии земельного участка, указав, что главой администрации города Кузнецка Пензенской области 18.04.2019 вынесено постановление Об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, для муниципальных нужд жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме. Судом, в силу ст. 32 ЖК РФ, ст. ст. 56.2, 56.3, 56.6, 56.8 ЗК РФ, ст. 64 КАС РФ в удовлетворении исковых требований было отказано, поскольку в земельное законодательство устанавливает единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Несмотря на то, что процесс отчуждения земельных участков затрагивает длительный период времени и определенные условия для его реализации, для выполнения всех условий и гарантий прав собственника, на лицо очередные коллизии законодательства, которые в настоящее время избежать не представляется возможным.

Такие коллизии представляются нам посредством «столкновения» норм Конституции РФ (ч.3 ст. 35), ЗК РФ (ч. 2 ст. 5) и ГК РФ (ч. 2 ст. 279). Конституция РФ гарантирует неприкосновенность имущества граждан также как и Земельный кодекс РФ, однако в силу Гражданского законодательства земельные участки могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд и такое решение принимается федеральными органами исполнительной власти и органами субъектов или местного самоуправления. Таким образом, возникает вопрос какой орган может принимать решение об изъятии земельного участка.

1.2 Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

В ст. 49 ЗК РФ, закреплены основания изъятия земельных участков для муниципальных и государственных нужд, в том числе выполнение Российской Федерацией международных обязательств; размещение отдельных объектов муниципального или государственного значения, в случае отсутствия иных вариантов размещения и иное.

Так, в деле № А33-8831/2013 от 24.12.2013 г. Арбитражный суд Красноярского края признал недействительным Распоряжение администрации города Красноярска «Об изъятии земельных участков в микрорайоне Утиный плес» в части изъятия земельных участков с кадастровыми номерами 24:50:0700188:2726, 24:50:0700188:694 и объектов недвижимого имущества, расположенных на указанных земельных участках, как несоответствующее ЗК РФ, поскольку согласно пункту 1 статьи 55 ЗК РФ изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 настоящего Кодекса.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ установлено, что изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов, в том числе автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения⁴.

Перечень объектов, требующих особого размещения обширен, сюда относятся инфраструктура объекты энергетики, водо и -газоснабжения, безопас-

⁴ Решение Арбитражного суда Красноярского Края от 24 декабря 2013 г. по делу № А33-8831/2013 [Электронный ресурс]. URL:<http://www.sudact.ru>

ности и обороны страны и другое. Такое изъятие происходит в случаях, если иные варианты не имеют места быть (ст. 239 ГК РФ)⁵.

Вместе с тем, изъятие земель природных государственных заповедников не представляется возможным, поскольку такие земли образуют природно-заповедный фонд и такое изъятие запрещено Федеральным Законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ.

Что касается изъятия земель в населенных пунктах, то такое изъятие производится на основании генерального плана территориального планирования и зонирования, и не допускается при отсутствии данных документов.

Право собственности на землю прекращается с согласия собственника, в случае его отсутствия необходимо пройти ряд определенных юридически последовательных действий, направленных на изъятие такого земельного участка, которые могут быть предприняты по инициативе компетентного муниципального или федерального органа. К таким органам относятся: федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления.

Изъятие может быть как добровольным, так и принудительным. Основной трудностью в данном процессе выступает определение стоимости земельного участка подлежащего изъятию. Во внимание берется как рыночная стоимость, так и кадастровая, которая рассчитывается при постановке на учет и как правило представленная в выписках о праве собственности (сегодня это выписки Единого Государственного Реестра Недвижимости (далее – ЕГРН), ранее паспорт объекта) из Росреестра⁶.

⁵ Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.06.2021) [Электронный ресурс]. URL:[http://www/consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения: 15.11.2021).

⁶ Воробьев А.В. Совершенствование системы земельного учета при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области // «Известия» Нижне-Волжского Агроуниверситетского комплекса: «Наука и высшее профессиональное образование». № 3(39).

Следует сказать, что изъятие земельных участков требует документального подтверждения и изъятие земельного участка может быть осуществлено в течении трех лет со дня утверждения проекта планировки территории⁷.

В последнее время вопросы, связанные с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, становятся наиболее острыми. В связи с чем, процедура изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд была закреплена в главе VII.1 Земельного Кодекса Российской Федерации. В случае несоблюдения какого-либо из указанных требований влечет за собой отказ на такое изъятие в судебном порядке. Конечно, если рассуждать логически, то публичные интересы стоят на главенствующем месте, но и права частных собственников не менее важны. В связи с чем, в 31 декабря 2014 г. был принят Федеральный Закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 499-ФЗ. Принятие данного Федерального Закона упростило и разъяснило процедуру изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, и указанная мера изъятия стала исключительной, необходимой для государственного или муниципального значения, здесь же были определены органы, которые вправе принимать такие решения, а также прописана сама процедура изъятия.

Земельные участки могут также изыматься в экологических целях, для создания особо охраняемой природной территории, в целях государственных интересов, при необходимости исполнения международного договора, что делается в целях улучшения интереса государства – и такое изъятие будет обоснованным.

Процедура изъятия земельного участка начинается с выявления владельца участка, далее подается запрос в Росреестр, если Росреестр не имеет таких сведений делаются необходимые запросы в архив, для установления собственника.

⁷ Капицкий В. Н. К вопросу о переводе земель из одной категории //Материалы Всерос. ежегод. науч.- практ. конф. г. Екатеринбург. 2010. ч. 2. С. 140.

Поиск собственника земельного участка подлежащего изъятию может проводиться посредством оповещений на официальном сайте и иных информационных ресурсах государственных органов не менее чем за два месяца до принятия решения об изъятии. В случае соблюдения вышеуказанных требований собственник земельного участка не установлен, то необходимо обратиться в суд с заявлением о признании права собственности государственного органа.

Если лицо было установлено, то помимо выкупа земельного участка, стороны по общему согласованию могут договориться о предоставлении земельного участка в другом месте, такой договор будет регулироваться, согласно гражданскому законодательству (договор мены). Все условия прописываются в договоре. Соглашение подписывается сторонами в случае их согласия. В случае, если, в течении трех месяцев договор так и не был подписан, уполномоченный орган вправе обратиться в суд для принудительного изъятия земельного участка⁸.

В своей статье «Защита прав собственника при изъятии земельного участка в интересах государства» Н.А. Исакова указывает, что нормы, описанные и принятые вышеназванным Федеральным Законом могут помочь потенциальным собственникам земельных участков, во-первых: увеличением срока предупреждения собственников до момента изъятия и, во-вторых: предоставит собственнику выбор местности для покупки участка, а именно или в зоне потенциального изъятия, либо в том месте, где такая вероятность фактически отсутствует. Поскольку если предположить, что изъятию подлежит фактически любой земельный участок, который может быть полезен государству, то собственники не будут застрахованы от изъятия, поэтому и необходимо определить области возможного изъятия и сделать данную информацию общедоступной⁹.

⁸ Кочнева И.В. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд одно из оснований прекращения прав на земельные участки // Имущественные отношения в РФ. 2006. № 11. С.67-71.

⁹ Исакова Н.А. Защита прав собственника при изъятии земельного участка в интересах государства / Н.А. Исакова // Юридические науки. – 2015. - № 18.

В случае отказа собственника земельного участка от заключения соглашения об изъятии земельного участка уполномоченный орган вправе подать иск в суд. В судебном процессе бремя доказывания возлагается на истца – орган подавший исковое заявление, истцу необходимо доказать целесообразность изъятия, причины, в случаях если на земельном участке расположены объекты, также необходимо обосновать и доказать прекращение права собственности и на эти объекты. В иске может быть также и отказано. В случае удовлетворения судом исковых требований происходит государственная регистрация перехода права собственности на данный земельный участок, с возмещением всех расходов и оценочной стоимости земельного участка и находящегося на нем объекте (объектах).

1.2.1 Изъятие земельного участка в связи с его неиспользованием

Согласно Земельному законодательству в случае, если земельный участок был предоставлен под строительство или для сельского хозяйства и в течении трех лет и более не был использован по назначению, то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию (ст. 45 ЗК РФ). При этом принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по основаниям, указанным в подпункте 1 пункта 2 статьи 45 ЗК РФ, осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки¹⁰.

¹⁰ Федеральный Закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ ред. от 28.06.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 16.11.2021).

Так, например, поскольку согласно п. 1 ст. 6 Федерального Закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности¹¹.

В силу п. 2 ст. 6 Закона № 101-ФЗ принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника, принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, права аренды такого земельного участка осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и данным Федеральным законом.

Конечно, прежде всего, были приняты необходимые меры, предшествующие процедуре обращения в суд с указанным иском. К таким мерам относится процедура проверки использования земельного участка, административного расследования о проверке способов использования земельного участка по его прямому назначению, состояние земли и др., уже в дальнейшем происходит процедура изъятия путем заключения соглашения или судебного разбирательства, далее земельный участок продается с публичных торгов. Из суммы, вырученной после проведения торгов, вычитается затраты на организацию самих торгов и оставшаяся сумма передается правообладателю.

¹¹ Там же

1.2.2 Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд

При таком изъятии необходимо руководствоваться ст. 49 ЗК РФ, где выкуп будет осуществляться Российской Федерацией или субъектом РФ.

Такая процедура изъятия включает в себя договоренность об условиях, суммах и порядке их возмещения прописанные в соглашении. Правообладатель получает сумму, выплачиваемую к возмещению за отчуждаемое имущество и понесенные, в связи с этим, убытки.

В данном случае земельный участок можно заменить на недвижимое имущество или объект равнозначный стоимости либо может быть зачтен в стоимость недвижимого имущества или объекта.

В случаях принудительного взыскания выплачивается и учитывается равно значимое возмещение, где сумма, сроки и порядок устанавливаются судом.

Как уже говорилось выше в случае отказа от заключения соглашения земельный участок может быть изъят на основании судебного решения. Что касается суммы выкупа такого земельного участка, то она перечисляется на определенный счет собственника если он известен или хранится на депозите нотариуса до востребования. В данном случае обжалованию подлежит только сумму взымаемая к возмещению стоимости.

Кроме озвученных выше причин изъятия земельного участка, земельный участок может быть изъят и в случаях, если на данном участке имеются полезные ископаемые (ст. 56.3 ЗК РФ). Так, при планировании использования недр необходимый земельный участок может подлежать изъятию, причем не только со стороны государства. Такой земельный участок может быть изъят организацией, у которой имеется соответствующая лицензия. В данном случае возмещение убытков собственнику будет осуществляться непосредственно той организацией, которая будет осуществлять добычу недр земли¹².

¹² Ястребов А.Е. Актуальные проблемы прекращения прав на земельные участки вследствие их изъятия для государственных или муниципальных нужд// среднерусский вестник общественных наук. 2015. № 4. С.126-132.

Возможно также изъятие земельного участка, при планировании размещения объектов регионального значения, при условии соблюдения всех необходимых документов, для нужд другого субъекта РФ, и, если такие участки не являются собственностью организаций, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями¹³. Конечно, такие участки могут быть изъяты тоже, но процедура их изъятия намного сложнее.

При обращении взыскания на земельные участки необходимо: оценить такой земельный участок (определить его стоимость, изъятие и его реализацию), если стоимости данного земельного участка недостаточно для погашения долга у должника взыскивают и иное имущество, если в собственности должника находится доля земельного участка, то взыскивается только его доля.

Поскольку на основании ст. 1 Федерального Закона «Об органах принудительного исполнения Российской Федерации» от 21.07.1997 № 188-ФЗ исполнение судебных актов и актов других органов возлагаются на судебных приставов, то и изъятие земельных участков на обращение взыскание возлагается на судебных приставов-исполнителей, которые: производят опись имущества должника, оценку имущества, изъятие имущества, передача взыскания или его продажа, составление необходимых документов¹⁴.

В ситуациях, когда земельный участок продается с аукциона и его стоимость превышает стоимость рыночной (оценочной) стоимости, то такая разница возвращается собственнику (ст. 249 ГК РФ). Если необходимости в обращении взыскания именно на земельный участок не имеется, то по предложению организации может быть реализовано иное имущество, которое покрывает сумму долга.

Вместе с тем, земельные участки могут быть изъяты на основании заявления или ходатайства. В таком заявлении, как и при обращении в судебные

¹³ Воробьев А.В. Формирование территорий муниципальных образований: учебное пособие // Волгоград: ФГБОУ ВО Волгоградский ГАУ. 2017. С. 128

¹⁴ Федеральный Закон от 21.07.1997 № 118-ФЗ (последняя редакция) «Об органах принудительного исполнения Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL:<http://www/consultant.ru> (дата обращения: 18.11.2021).

органы должны быть указаны основания или цель его изъятия, оно может относиться к одному конкретному или нескольким земельным участкам и даже к тем земельным участкам, которые только будут образовываться. Для последних необходима схема расположения земельного участка, которую, как правило, готовят кадастровые инженеры и в которой содержатся координаты земельного участка.

В случаях если орган, которому подано такое заявление, не имеет права распоряжаться данным земельным участком; если заявитель не имеет права на такое обращение; отсутствует схема расположения или проект межевания для образования земельного участка или выбрана неверная форма подачи заявления, то, такое заявление может быть возвращено заявителю в течение 5 дней. В случае рассмотрения такого обращения устанавливается 30 дневный срок со дня его поступления.

Право принимать решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения, предоставлено органам местного самоуправления (ст. 56.2 ЗК РФ).

Конечно, при всем изобилии нормативных актов, направленных на легализацию процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, имеются проблемы в изъятии таких участков. Самым острым на сегодняшний день является вопрос защиты интересов собственников и соблюдения всех правил и порядка принудительного изъятия земельных участков.

Так, в Арбитражный суд Амурской области с исковым заявлением к ООО «Дальневосточный регион Агро» (далее – ООО «ДВ Агро») об изъятии земельного участка площадью 1724, 46 кв.м.; земельного участка площадью 176,38 кв.м., путем раздела земельного участка с другим кадастровым номером площадью 10539 кв.м.; склада площадью 136 кв.м., расположенный по адресу: ул. Пушкина, д. 169, площадью 396 кв.м. – забора (ограждения); с представлением возмещения в сумме 5 663 500 рублей и обязанности ООО «ДВ Агро» принять за

принадлежащее ему на праве собственности изымаемое имущество для муниципальных нужд обратились Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска (далее – КУМИ) и администрация города Благовещенска (далее – администрация). А также о признании отсутствующим право собственности за ООО «ДВ регион Агро» на объекты недвижимого имущества - земельный участок площадью 10539 кв.м. и строение, площадью 396 кв.м. – забор (ограждение), и, о признании за муниципальным образованием города Благовещенска право собственности на объекты недвижимого имущества - земельный участок площадью 1724,46 кв.м.; земельный участок площадью 176,38 кв.м.; строение, площадью 396 кв.м. – забор (ограждение).

В обосновании своих требований истцы пояснили, что согласно Постановлению администрации города Благовещенска от 12.03.2020 г. № 798 был утвержден проект планировки территории и проект межевания территории, предназначенной для размещения линейного объекта – автомобильной дороги по ул. Конная в города Благовещенска.

Согласно п. 1 ст. 90 АПК РФ суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры), в том числе в случае отложения судебного разбирательства в целях урегулирования спора¹⁵.

Вместе с тем, согласно тому, что непринятие мер по обеспечению иска может повлечь невозможность исполнения судебного акта, истец просил:

- запретить ООО «ДВ регион Агро» и Управлению Росреестра по Амурской области производить действия, связанные с регистрацией перехода прав на недвижимое имущество – земельный участок с указанными в исковых требованиях кадастровыми номерами.

Ответчик не согласился с представленной материалами дела оценкой.

¹⁵ Арбитражно процессуальный Кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 01.07.2021) [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 03.12.2021).

Между тем указывал, что в случае изъятия земельного участка, он не сможет служить тем целям, для которых он изымается в отсутствие предоставленного ОАО «РЖД» сервитута и соответствующего согласования. Вместе с тем, суд не согласился с данным доводом в своем решении, обосновав это тем, что согласно Федеральному агентству железнодорожного транспорта от 29.09.2020 г. установлен публичный сервитут сроком на 49 лет, и, кроме того, дальнейший порядок согласования данного соглашения с третьими лицами не может повлиять на рассмотрение настоящего дела.

Вместе с тем, заявленные требования образуют сложный юридический состав. Суд изучив все доводы, заслушав мнение сторон пришел к выводу об удовлетворении искового заявления в части.

Так, например, согласно Постановлением Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» предъявление иска о признании права отсутствующим возможно, в случае если право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами. Поскольку ни на момент подачи иска, ни во время рассмотрения дела по существу в судебном порядке возмещение за изымаемое имущество истцом в пользу ответчика не выплачивалось, суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований в части признания права отсутствующим за ООО «ДВ регион Агро» и за признанием права муниципальной собственности на спорные объекты недвижимости, поскольку данные требования не соответствуют п. 2 ст. 56.11 ЗК РФ, что влечет за собой нарушения прав на своевременное возмещение за выкупаемое имущество¹⁶.

¹⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 07.12.2021).

Не согласившись с данным решением суда ответчиком была подана апелляционная жалоба в Шестой арбитражный апелляционный суд г. Хабаровска на решение Арбитражного суда Амурской области по делу № А04-9809/2020 от 25 мая 2021 года. В своей жалобе ответчик просил решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в иске. В жалобе ответчик ссылался на неполное изучение норм материального права, на несоблюдения администрацией процедуры изъятия имущества для муниципальных нужд, на отсутствие согласия и разрешение ОАО «РЖД», на нарушение норм Градостроительного кодекса РФ и нарушение прав и законных интересов ответчика.

Истцы указывали на ее необоснованность и несостоятельность представленных в ней доводов, просили решение суда первой инстанции оставить без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Кроме того, не согласившись с указанным решением суда ООО «ДВ регион Агро» была подана кассационная жалоба об отмене решений указанных судов и направлении дела на новое рассмотрение.

Арбитражным судом Дальневосточного округа были рассмотрены доводы кассатора, изученные представленные по делу материалы, проверены решения судов первой и второй инстанций и было принято по делу решение об отмене решения суда первой инстанции от 25.05.2021 года и постановления Шестого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2021 года в части требования об обязанности Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска с момента вступления решения суда в законную силу выплатить обществу с ограниченной ответственностью «Дальневосточный регион Агро» возмещение за изымаемое имущество.

Так, Арбитражный суд Дальневосточного округа разъяснил, что исходя из правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2014), утвержденном 24.12.2014 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации, в пункте 28 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»,

пункте 7 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.12.2015, определение выкупной стоимости изымаемого участка следует производить из рыночной стоимости, максимально приближенной к дате принятия решения по спору¹⁷.

Ходатайство ООО «Дальневосточный регион Арго» о назначении судебной экспертизы по определению стоимости изымаемого имущества, заявленное обществом в суде первой инстанции на стадии реплик, было отклонено по мотиву фактического отсутствия надлежащим образом оформленного заявления, а также наличия в действиях ответчика признаков злоупотребления, направленного на затягивание процесса.

Вместе с тем, учитывая, что судебный акт по существу спора принят спустя год после подготовки отчета о стоимости изымаемого имущества, суд округа считает необходимым отметить, что в силу требований статьи 282 ГК РФ, статей 55, 62 ЗК РФ, применяемых с учетом разъяснений, изложенных в пункте 7 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденном постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации 10.12.2015, судам в рассматриваемом случае следовало установить выкупную стоимость изымаемого имущества на момент рассмотрения спора.

Таким образом, при новом рассмотрении дела, суду следует принять во внимание изложенное и учесть размер возмещения, подлежащего уплате за изымаемое имущество, с учетом положений статьи 56.8 ЗК РФ.

Вместе с тем, гражданским законодательством наиболее точно установлены основания для прекращения права собственности. Закрепление содержа-

¹⁷ «Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015) [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 03.01.2022).

ния прекращения прав собственности на законодательном уровне позволяет установить необходимые рамки для регулирования изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Изучая вопрос изъятия земельных участков хочется отметить, что хотя и никто не может лишить тебя права собственности, в исключительных случаях это все-таки возможно.

Изъятие земельных участков может быть как принудительным, так и добровольным. Земельный участок может быть изъят и в случаях его ненадлежащего использования или если на вашем судебном участке имеются полезные ископаемые. При изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд изымаются и объекты недвижимости находящиеся на них.

На примере судебной практики оказалось возможным увидеть проблемы, которые могут возникнуть на законодательном уровне, в том числе проблемы в нормах, так следует отметить, что поскольку вопросы связанные с принудительным изъятием земельных участков решаются на протяжении длительного периода времени, сторона собственника изымаемого земельного участка несет убытки если экономика не стабильна, а с другой стороны, невозможно постоянно оплачивать расходы эксперта для установления стоимости земельных участков и объектов находящихся на них.

Тем не менее, при новом рассмотрении дела, суду следует принять во внимание изложенное и учесть размер возмещения, подлежащего уплате за изымаемое имущество, с учетом положений статьи 56.8 ЗК РФ, и скорее всего для пересчета указанного размера возмещения убытков будет назначена новая экспертиза, и уже за чей счет также не понятно. Конечно, суд может по собственной инициативе назначить экспертизу, а потом взыскать ее с ответчика и истца в солидарном порядке, либо взыскать сумму с одной из сторон.

2. ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУРЫ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

2.1 Предпосылки динамики правоотношений связанных с выкупом земельных участков для государственных и муниципальных нужд

В гражданском праве выделяют основания и предпосылки движения правовых связей, подразделяя их на категории: нормативные и правосубъектные предпосылки и юридико-фактические основания возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений.

Юридическую основу правоотношений по принудительному изъятию земельных участков составляют нормы, которые объединяются в субинститут. Иначе говоря, к нормативным предпосылкам, регулирующим основания и порядок выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд, относятся следующие нормы – ст.ст. 235, 239.2-282 ГК РФ, ст. 49 ЗК РФ и др. Таким образом, нормы, посвященные выкупу, создают юридическую возможность определенного поведения участников данных отношений.

Так О.А. Красавчиков указывал, что эти нормы «...устанавливают юридическую возможность (обязательность) определенного поведения людей при наличии определенных условий, которые предусматриваются в норме права. Вместе с тем, сама по себе эта предпосылка не порождает правовой связи, не сообщает правовую форму соответствующему (регулируемому данной нормой права) конкретному общественному отношению...»¹⁸.

В связи с чем, необходимо обратить внимание на другую группу предпосылок - правосубъектных, а именно социально-правовую способность, юридическое качество лица.

Иными словами, речь идет о предоставлении субъектам правовых возможностей быть участниками общественных отношений, в том числе по принудительному выкупу земельного участка. В данном случае государство опре-

¹⁸ Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права: в 2 т. М.: Статут, 2005. Т. 2. 494 с.

деляет условия и средства осуществления лицами (субъектами) гражданско-правовых отношений.

С одной стороны, государство выступает как носитель власти, с другой стороны является равным субъектом гражданско-правовых отношений. Такая деятельность органов власти направлена на достижение специальных целей, а именно удовлетворение общественного интереса, при этом сохраняя свои властные полномочия.

С.А. Кудреватых писал, что Российская Федерация обладает универсальной правоспособностью, поскольку имеет право принимать нормы гражданско-правового характера и участвовать в гражданских правоотношениях, в отличие от субъектов РФ и муниципальных образований, которые обладают специальной правоспособностью¹⁹.

Публично-правовые образования участвуют в гражданском обороте в лице специально на то уполномоченных органов. В отношении выкупа объектов недвижимости в связи с изъятием земельного участка в общепользовательных целях, от лица Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований выступают органы государственной власти или местного самоуправления.

Таким образом, органы государственной власти наделены определенным объемом прав и обязанностей в пределах своей компетенции, что позволяет им с юридической точки зрения порождать, изменять или прекращать конкретные правоотношения, как например выкуп объектов недвижимости в связи с изъятием земельного участка в общепользовательных целях.

В юридической литературе отмечается, что органы публичной власти посредством принятия административных актов зачастую реализуют императивные веления, обязывающие их принять решение.

Примерами таких актов могут служить генеральный план, план зонирования земель и иная утвержденная в установленном порядке градостроительная

¹⁹ Кудреватых С.А. Правовые вопросы управления // Разум власти прирастает наукой: Интеллектуальный портрет ведущих ученых Уральской академии государственной службы. Екатеринбург: Изд-во Урал. акад. гос. службы, 2001. С. 284-289.

или землеустроительная документация. Данное планирование осуществляется на долгосрочную перспективу развития территории на основе различной документации.

Благодаря данным полномочиям органы местного самоуправления могут принимать решение о выкупе земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем, согласно ст. 24 ГрК РФ генеральные планы поселений и городского округа утверждаются соответствующими представительными органами местного самоуправления.

Такие административные акты, нарушающие права граждан могут быть оспорены в суде.

На основании таких актов, как например, Генеральный план, на перспективу развития определяются земельные участки, которые будут подлежать выкупу. Определяется и круг лиц – потенциальных участников данных отношений.

Надлежащая реализация органами государственной власти или органами местного самоуправления своих полномочий и есть правовое основания для выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд²⁰.

2.2 Соглашение о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд: природа, стороны, предмет

Соглашение заключается органом государственной власти или органом местного самоуправления с собственником земельного участка, если последний, не возражает против его выкупа. Таким образом, в этой ситуации завершающим юридическим фактом правоотношений, связанных с выкупом земельного участка для государственных или муниципальных нужд, является соглашение о выкупе.

В статье 56.9 ЗК РФ закреплено соглашение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества путем

²⁰ Тихонов А.Н. Правосубъектные предпосылки возникновения правоотношений, связанных с выкупом земельного участка для государственных и муниципальных нужд 2018. № 4.

предоставления возмещения за них собственнику или обмена на иное недвижимое имущество, применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или мене (п.7 ст. 56.9 ЗК РФ).

В ст.56.9 ЗК РФ соглашение содержит в себе наименование лиц, являющихся сторонами соглашения об изъятии недвижимости (стороны, кадастровый номер земельного участка с расположенными на них объектов недвижимости, реквизиты, сведения о зарегистрированных правах, сроки передачи земельных участков объектов недвижимости, указание на сервитут, установленный в отношении спорного участка и т.п.).

А.Н. Тихонов в своей работе «Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с выкупом земельного участка для государственных или муниципальных нужд» говорит о том, что так, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа приходит к выводу, что изъятие земельного участка является способом принудительного отчуждения имущества, по существу представляет собой сделку купли-продажи имущества по цене, определенной в порядке, установленном ст. 281, 282 ГК РФ.

Цивилисты спорят, к какой разновидности договорных обязательств следует относить данное соглашение, одни придерживаются мнения, что целесообразно было бы относить его к публично-правовому, поскольку сделка – это частноправовое понятие, где каждая сторона преследует только свои интересы. Другие говорят об отношениях, вытекающих из договора, что в свою очередь не соответствует нормам гражданского законодательства, которые предусматривают возможность заключения соглашения между РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием и собственником земельного участка.

Соглашение о выкупе земельного участка для государственных и муниципальных нужд может включать в себя признаки различных договоров. Как, к примеру, договор купли-продажи или договор мены.

Форма соглашения о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд также нормативно не урегулирована. Поэтому при его заключении необходимо применять общие положения главы 9 ГК РФ отно-

сительно формы сделки: в соответствии со ст. 161 ГК РФ это соглашение должно совершаться в письменной форме.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между собственником и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления.

Вместе с тем, в силу ст. 56.10 ЗК РФ, в случае если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство.

Согласно ст.279 ГК РФ выкупная цена, сроки и условия определяются соглашением сторон. В выкупную стоимость следует включать рыночную стоимость изымаемого земельного участка, а также недвижимого имущества, убытки, и упущенную выгоду.

Момент вступления в силу соглашения о выкупе земельного участка определен общими правилами, предусмотренными п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, т. е. с момента подписания сторонами соглашения, заключенного в надлежащей форме и содержащего все существенные условия.

2.3 Судебное решение как основание возникновения правоотношений, связанных с выкупом земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Согласно гражданскому законодательству в случае, если собственник земельного участка возражает против выкупа своего участка или не согласен с суммой возмещения причиненного ущерба орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе обратиться в суд для принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд (ст. 282 ГК РФ) в принудительном порядке.

Поскольку как при заключении соглашения, так и при принудительном изъятии земельного участка единым остается тот факт, что в обоих случаях имеет место элемент понуждения, что является «отличительной чертой» института выкупа.

Вместе с тем, некоторые правоведы придерживаются мнения, что решение суда является основанием для заключения такого договора (соглашения). Тем самым суд понуждает лицо заключить договор, чем влияет на формирование его воли. Таким образом, государство фактически влияет на граждан, заставляя лицо совершать то, чего он не желал ранее, до принятия данной конкретной меры понуждения, но и это не будет препятствием для уклонения от заключения соглашения.

Согласно ст. 13 ГК РФ собственник земельного участка может требовать признания решения о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд не соответствующим закону или иным правовым актам, нарушающим его гражданские права и охраняемые законом интересы.

Каждая из сторон вправе обратиться в суд в целях разрешения спора, по определенным условиям заключаемого между ними соглашения. При разрешении спора по поводу определенных пунктов соглашения о выкупе, судебное решение будет оказывать также конкретизирующее воздействие на рассматриваемые правоотношения. Так в случае возникновения спора при заключении или изменении соглашения о выкупе, в резолютивной части решения должен быть отражен вывод суда по каждому спорному условию указанного соглашения, в соответствии со статьей 173 Арбитражного процессуального кодекса РФ. Судебное решение в этом случае будет непосредственным элементом юридического состава, обуславливающим дальнейшую динамику исследуемого правоотношения, так как заменит один из отсутствующих элементов, необходимых для возникновения новых юридических фактов. Кроме того, в случае отказа органа исполнительной власти РФ, органа исполнительной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления от выкупа земельного участка при фактическом осуществлении изъятия, собственник спорного земельного участка может обратиться в суд, по понуждению компетентных органов произвести выкуп спорного земельного участка.

2.4 Выкупная стоимость и принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Итак, право собственности на земельные участки возникают по основаниям, которые установлены ГК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 ЗК РФ (ст. 39.2 ЗК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа.

В соответствии со статьёй 33 Устава муниципального образования города Благовещенска, утвержденного решением Думы города Благовещенска от 26.05.2005 № 62/89, к полномочиям администрации города Благовещенска относится управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования, предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена²¹.

Согласно ст. 6 Закона Амурской области от 29.12.2008 № 166 - ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» органы местного самоуправления в соответствии с федеральным и областным законодательством осуществляют полномочия, в том числе, управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования, предоставляют земельные

²¹ Решение Думы города Благовещенска от 26.05.2005 № 62/89 «О принятии Устава муниципального образования города Благовещенска» (Зарегистрировано в амурском областном Совете народных депутатов 19.08.2005 № 5/282) [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 22.11.2021).

участки, государственная собственность на которые не разграничена²².

Согласно ч. 1 ст. 16 Земельного кодекса РФ, ч. 2 ст. 214 ГК РФ земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований (т.е. и спорный земельный участок) являются государственной собственностью.

Вместе с тем, при разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

В законодательстве судьба объекта недвижимости, находящегося на земельном участке, неразрывно связана с судьбой самого земельного участка. Это сделано в первую очередь для удобства, поскольку при отчуждении земельного участка также будет решаться вопрос и с имуществом находящемся на нем.

Изъятие (отчуждение) земельного участка для государственных или муниципальных нужд разрешается и поддерживается на законодательном уровне только при условии возмещения его стоимости по договоренности или в судебном порядке, включая в себя все убытки, понесенные при таком отчуждении.

Под убытками стоит понимать ущерб причиненные потенциальному собственнику как экономический, так и материальный. Сюда можно отнести саму стоимость имущества и стоимость недвижимых объектов расположенных на нем, доходы, которые могли бы быть получены правообладателями, расходы, которые образовались для восстановления своего права. Все понесенные убытки также подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду за весь период времени. Убытки возмещаются как в натуре, так и в денежной форме. Так например, если на земельном участке имелись какие-либо насаждения, то будет учитываться стоимость саженцев и затрат на посадку.

Порядок возмещения убытков регулируется подзаконными нормативны-

²² Закон Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» [Электронный ресурс]. URL:[http://www/docs.cntd.ru](http://www.docs.cntd.ru) (дата обращения: 18.11.2021).

ми актами. Например, Постановление Правительства РФ от 07.05.2003г. № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» (далее – Постановление № 262)²³.

На основании Постановления № 262 основаниями к возмещению убытков будут являться:

- 1) Соглашение между потенциальным собственником и лицом, в пользу которого осуществляется занятие данного земельного участка;
- 2) Акт государственного или муниципального органа об ограничении прав;
- 3) Акт изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 4) Решение суда.

Размер убытков рассчитывается либо по соглашению сторон, или в соответствии с методическими рекомендациями утвержденными Росреестром по согласованию Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и Министерством имущественных отношений Российской Федерации.

Вместе с тем, на наш взгляд, недостаточно внимания уделено вопросу стоимости земельного участка, поскольку сама процедура длится в среднем год, за это время стоимость участка может увеличиваться.

Так, на основании ст. 280 ГК РФ собственник земельного участка может

²³ Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 (ред. от 31.03.2015) «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» [Электронный ресурс]. URL:[http://www/docs.cntd.ru](http://www.docs.cntd.ru) (дата обращения: 18.11.2021).

владеть, пользоваться и распоряжаться спорным земельным участком по своему усмотрению и производить необходимые затраты с этим использованием (кроме его отчуждения, поскольку чаще всего на спорный земельный участок налагается обременение). Конечно собственник несет свои риски на затраты, связанные со спорным земельным участком. Таким образом, выкупная стоимость спорного земельного участка определяется на день, предшествующий регистрации решения об его отчуждении (изъятию).

В силу нестабильной рыночной экономики, было бы конечно удобным, установить датой стоимости (выкупа) – дату, приближенную к максимальному дню выкупа. Это могло бы дать возможность улучшить выкупную стоимость с учетом изменения рыночной цены.

Хотелось бы отметить, что земли, находящиеся в федеральной собственности не подлежат изъятию для нужд муниципальных образований, поскольку это было бы невозможно регулировать гражданским законодательством.

Конечно, в настоящее время имеется большое количество судебных разбирательств, где собственники земельных участков не согласны с оценкой выкупной стоимости, как самого участка, так и недвижимости находящейся на нем. Конечно, чаще всего судами иски об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд удовлетворяются, но также во внимание берутся и доводы собственников отчуждаемых земельных участков, которые считают, что оценка их имущества занижена. Для того, чтобы как-то обосновывать в суде свою позицию приходится обращаться к кадастровым инженерам, число которых достаточно велико, которые делают оценку имущества по обращению самого собственника.

Так, А.А. обратился в суд с иском к ФКУ «Управление ордена Знака Почета Северо-Кавказских автомобильных дорог Федерального дорожного агентства» о взыскании рыночной стоимости утраченного имущества: стоимо-

сти строений в сумме 6561200 рублей, земельного участка 11473290 рублей и упущенную выгоду в размере 1053760 рублей²⁴.

Решением Карабудахкентского районного суда Республики Дагестан иски требования А.А. были удовлетворены, поскольку в сложившихся обстоятельствах использование земельного участка по его целевому назначению не представляется возможным. Однако в ходе апелляционного рассмотрения дела определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РД была назначена повторная, комплексная землеустроительная судебно-оценочная экспертиза, производство которой было поручено экспертам. По результатам которой было установлено, что из заключения судебно-оценочной экспертизы усматривается, что рыночная стоимость здания торгового комплекса 484,52 кв.м, расположенного на земельном участке, площадью 750 кв.м, расположенного в по адресу: *** по состоянию на дату проведения экспертизы составляет иную сумму рублей. Принимая во внимание изложенные выше обстоятельства, судебная коллегия находит решение суда в части удовлетворения требования А.А. о взыскании упущенной выгоды подлежащим отмене с принятием в указанной части нового решения об отказе в иске.

Также и число собственников земельных участков, которые заключают соглашения с уполномоченным органом также велико.

Таким образом, делая оценку вышесказанному, полагаем, что совершенствование гражданского и земельного законодательства поспособствует преодолению разрозненности в законодательной системе Российской Федерации, позволит систематизировать и конкретизировать наиболее важные моменты и проблемы на законодательном и правоприменительном уровне. Вместе с тем, считаем незачем равнять на опыт зарубежных цивилистов, которые в свою очередь также пытаются систематизировать систему изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, что необходимо для защиты

²⁴ Решение Арбитражного суда Красноярского края от 24 декабря 2013 г. по делу № А33-8831/2013 [Электронный ресурс]. URL:<http://www.consultant.ru/>

собственников таких земельных участков в первую очередь от потерь, связанных с материальными и бытовыми благами.

Еще одним аспектом изучения данного вопроса выступает изъятие земельного участка, на котором расположены многоквартирные жилые дома. Как правило, самым распространенным изъятием земельных участков под домами ветхими и аварийными. Такое изъятие может основываться как на перспективу застройки муниципальными объектами и по договорам о развитии застроенных территорий. Чаще всего в таких договорах фигурирует юридическое лицо, которое должно передать в государственную или муниципальную собственность жилые помещения для последующего предоставления их гражданам, которые по тем или иным причинам должны быть переселены из аварийного или ветхого жилья, по договорам социального найма. Данный вопрос регулируется ст. 46.2 ГрК РФ. Конечно, при заключении таких договоров между сторонами устанавливаются определенные права и обязанности.

Например, в договорах социального найма при предоставлении в бессрочное владение и пользование муниципального жилья указываются права и обязанности сторон, согласно которым, в том числе соблюдать правила пользования жилыми помещениями; использовать жилое помещение в соответствии с его назначением; поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию; содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства; производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена

оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) и иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами.

Поскольку, наниматель жилого помещения в силу ст. 67 ЖК РФ по договору социального найма, в том числе обязан обеспечивать сохранность жилого помещения; поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; проводить текущий ремонт жилого помещения.

Вместе с тем, в силу ст. 68 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма, в случае неисполнения обязанностей, установленным жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

Основные вопросы изъятия жилых помещений и земельных участков у их правообладателей предусмотрен ст. 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Согласно ст. 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления. Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Вместе с тем, собственнику такого жилого помещения также будет направлено уведомление о принятом решении, об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом и будет содержать в себе сведения об изъятии недвижимости в порядке и в сроки установленные законодательством РФ. Собственник такого помещения может пользоваться данным жилым помещением по своему усмотрению, затрачивать на него свои средства, и, вместе с тем, несет риск при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков. Все условия и сроки их соблюдения также определяются соглашением.

Пункт 6 указанной статьи указывает, что принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.

Так, например, в деле 2-6018/2020 Администрация города Благовещенска обратилась в Благовещенский городской суд с иском о принудительном изъятии жилого помещения, расположенного по ул. *** кв. *. В обосновании указав, что согласно заключению городской межведомственной комиссии от 22.09.2006 года по признанию помещения муниципального жилищного фонда жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания, и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу № *** многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Благовещенск, ул. ***, * признан аварийным и подлежащим сносу. Администрация настаивала в частности на определении размера возмещения за изымаемое недвижимое имущество, на обязанности собственников жилого помещения принять от муниципального казенного учреждения «Благовещенский городской архивный и жилищный центр» возмещение за принадлежащую ему на праве долевой собственности в жилом помеще-

нии, признании права собственности муниципального образования город Благовещенск. Требования Администрации были удовлетворены в полном объеме, поскольку согласно ст. 32 ЖК РФ если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда.

При определении размера возмещения за жилое помещение включается его рыночная стоимость и рыночная стоимость самого земельного участка (точнее его доля на праве общей собственности), убытки, переезд, поиск другого жилья, досрочное прекращение прав, оформление прав собственности на новое жилье, в том числе упущенную выгоду. Также как и в случае с земельными участками, потенциальному собственнику такого иного помещения может быть предоставлено иное жилье с зачетом его стоимости при установлении размера, положенного возмещением за изымаемое жилье.

В случаях если собственники отказываются от заключения такого соглашения, то по общим правилам допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. В данном случае иск подается по истечении 3 месяцев со дня получения такого соглашения потенциальным собственником.

Основаниями для признания дома аварийным могут быть: наличия вредных факторов, влияющих на проживание, которые могут повлечь за собой ухудшение безопасности жизни и здоровью граждан; в случаях износа здания в процессе его эксплуатации, ухудшение его прочности или устойчивости по причинам климата, окружающей среды, санитарно-эпидемиологических требований, химических, биологических и иного рода факторов; деформации его отдельных частей – стен, фундамента, несущих конструкций и другое. Кроме того, аварийными или опасными для проживания могут признаны дома в зонах затопления, оползней, лавин, землетрясений, пожаров, в том числе и в зонах,

прилегающих к воздушным линиям, к линиям электропередач и магнитных полях и т.д.

Отсутствие централизованной канализационной системы и горячего водоснабжения, отсутствия в доме мусоропровода или лифта не может служить основанием для признания таких объектов непригодными для проживания.

В деле № 2-840/2020 администрация города Благовещенска обратилась в Благовещенский городской суд с иском, в том числе об изъятии для муниципальных нужд земельного участка с кадастровым номером 28:01:*** площадью 1000 кв.м. и жилое помещение – квартиру № *, общей площадью 52,2 кв.м., об принятии от муниципального казенного учреждения «Благовещенский городской архивный и жилищный центр» возмещение за принадлежащее ей на праве собственности жилое помещение и земельный участок, о признании права собственности муниципального образования город Благовещенск на квартиру № *, расположенную по адресу: г. Благовещенск, ул. ***. Требования администрации также были удовлетворены.

В следующем примере в Благовещенский городской суд Амурской области обратились ОВ, ИА, с иском к Администрации г. Благовещенска в обоснование, которого указали, что истцы состоят в зарегистрированном браке, что подтверждается свидетельством о заключении брака от 15.05.2013 г., выданным отделом ЗАГС по г. Благовещенску и Благовещенскому району. 11.03.2013 г. ИА приобрел по договору купли-продажи квартиру, расположенную по адресу: ***, что подтверждается свидетельством о регистрации права серии 28АА № 776058. 2307.2016 г. АА подарил данную квартиру ОВ, что подтверждается соответствующим договором и выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, ОВ на праве собственности принадлежит жилое помещение, расположенный по адресу: ***. 09.10.2015 г. постановлением администрации г. Благовещенск № 3759 многоквартирный дом, расположенный по адресу: ***, признан аварийным и подлежащим сносу. Постановлением Правительства Амурской области №152 от 29.03.2019 г. была утверждена региональная адресная программа «Переселение

граждан из аварийного жилищного фонда на территории Амурской области на период 2019 - 2025 гг.» (далее - Программа). Многоквартирный жилой дом, по адресу: ***, включен в указанную Программу и внесен в перечень многоквартирных домов по переселению граждан из аварийного жилого фонда. По настоящее время многоквартирный дом не снесен, а благоустроенное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам в виде квартиры, истцам, взамен аварийного жилого помещения, не предоставлено. Истицами было получено сообщение от администрации г. Благовещенск от 19.06.2020г. № 02-11/6719, согласно которому у ОВ отсутствует право требовать благоустроенное жилое помещение взамен изымаемого в силу ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ. 15.07.2020 г. ОВ в адрес Администрации г. Благовещенска было направлено заявление о признании права требования предоставления другого жилого помещения на праве собственности за ОВ в ответ на данное обращение, истица получила письмо от 24.09.2020 г. № В-3282, В 3734, согласно которому поскольку сделка по переходу права собственности зарегистрирована в 2016 г., у истца имеется право только на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, т.к. положения частей 8, 8.1 ст. 32 ЖК РФ в отношении нее не применяются. Истцы с отказом Администрации г. Благовещенска не согласны. Полагают, что в силу положений жилищного законодательства жилое помещение может быть изъято у собственника либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом стоимости в выкупную цену. При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав. Согласно Обзору судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 г., утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ от 26.12.2012 г., Обзора судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Президиумом Верхов-

ного суда РФ от 29.04.2014 г.²⁵, собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности. Аналогичная позиция изложена в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019 г.²⁶.

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу п. 3 ст. 2, ст. 16 Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее 185-ФЗ) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого, равнозначного, жилого помещения либо его выкуп²⁷. При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав. Истцы просили признать право на предоставление жилого помещения на праве общей совместной собственности взамен изымаемого жилья и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в рамках региональной программы «Переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Амурской области на период 2019-2025 годов». Кроме того, указывали на несогласие получения возмещения, поскольку они имеют право на предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого, признанного аварийным.

²⁵ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за 3 квартал 2012 г. (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2012 г.) (с изменениями и дополнениями от 10.04.2013г.) [Электронный ресурс]. URL:<http://www/garant.ru> (дата обращения: 25.12.2021).

²⁶ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019) [Электронный ресурс]. URL:<http://www/garant.ru> (дата обращения: 25.12.2021).

²⁷ Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 № 185-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. URL:<http://www/garant.ru> (дата обращения: 29.12.2021).

Администрация города Благовещенска выступающая в лице ответчика пояснила, указанный дом числится в реестре аварийного жилищного фонда и включен в региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Амурской области на период 2019-2025 годов», утвержденную постановлением Правительства Амурской области от 29.03.2019 № 152. Срок реализации Программы 2019-2025 годы²⁸.

В силу ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ, граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право только на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 настоящей статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения. Согласно проекту соглашения размер возмещения за изымаемое имущество составляет 1 708 303 рубля.

Судом иски были удовлетворены в полном объеме, что, по нашему мнению, является законным и обоснованным по следующим обстоятельствам.

Так, согласно действующему законодательству истец может реализовать свои права двумя способами: в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, и в порядке, установленном 185-ФЗ в случае признания многоквартирного дома аварийным.

В силу ч. 1 ст. 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором нахо-

²⁸ Постановление Правительства Амурской области «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Амурской области на период 2019 - 2025 годов» (в ред. Постановлений Правительства Амурской области от 24.05.2019 г. № 279; от 31.05.2019 г. № 294; от 21.08.2019 г. № 473; от 03.09.2019 г. № 504; от 28.01.2020 г. № 27; от 25.02.2020 г. № 60; от 02.04.2020 г. № 176) [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 23.12.2021).

дится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 6). По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения иное помещение с зачетом его стоимости при определении размера такого возмещения за изымаемое помещение (часть 8).

Согласно 185-ФЗ переселением граждан из аварийного жилого фонда является принятие решения и проведение мероприятий в соответствии со ст.ст. 32, 86, ч.ч. 2 и 3 ст. 88 ЖК РФ. Региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда должна содержать перечень многоквартирных домов, признанных до 1 января 2017 г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.

Истцом ОВ был выбран способ, обеспечения своих жилищных прав, предусмотренный 185-ФЗ.

Многоквартирный жилой дом №*** по ул. ***, г. Благовещенска признан аварийным и подлежащим сносу 09.10.2015 г., право собственности истца на квартиру в указанном доме возникло на основании договора дарения от 23.07.2016 г., право истицы на обеспечение её жилищных прав в связи с признанием многоквартирного жилого дома, в котором ей на праве собственности принадлежит квартира, аварийным и подлежащим сносу путем предоставления другого жилого помещения либо его выкупа, а также выбора любого из названных способов возникло в связи с принятием постановления Правительства Амурской области № 152 от 29 марта 2019 года, которым утверждена региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Амурской области на период 2019-2025 годов», в связи с чем, правоотношения между сторонами возникло ранее, а согласно ч.ч. 1 и 2

ст.6 ЖК РФ акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом (часть 2).

Вместе с тем, согласно ст. 40 Конституции РФ – каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Между тем, судом правильно установлено, что Федеральным законом от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» статья 32 ЖК РФ дополнена частью 8.2. Указанный закон вступил в действие 28 декабря 2019 г, а ссылки ответчика на п. 8.2 ст. 32 ЖК РФ не могут быть применимы, поскольку спорные жилищные правоотношения возникли до вступления в силу указанного Федерального Закона.

Необходимо отметить, что в случае, если собственник земельного участка не возражает против выкупа спорного участка, то между сторонами заключается соглашение о выкупе, в котором будут отображены все условия данной «сделки», включая и сумму выкупной стоимости земельного участка. В случае отказа от заключения такого соглашения или если собственник земельного участка не согласен с одним из пунктов соглашения он имеет право обратиться в суд, также как и орган местного самоуправления. В таком случае собственник может быть не согласен с выкупной стоимостью земельного участка, а орган местного самоуправления может и не получить согласие вовсе. В результате, итогом данных действий будет тот факт, что государство в любом случае понудит собственника земельного участка к его отчуждению.

При изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, предшествующая процедура такого изъятия останется неизменной. Собственнику жилого помещения будет направлено уведомление о

принятом изъятии в порядке и сроках установленных законодательством РФ. При определении рыночной стоимости такого изъятия во внимание берется рыночная стоимость жилого помещения и земельного участка, согласно доли собственников многоквартирного жилого дома, переезд, поиск другого жилья, досрочное прекращение прав, помощь в оформлении новых прав, упущенная выгода и другое.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе были представлены положения законодательства Российской Федерации, закрепленные в различных нормативно правовых актах.

Необходимо понимать различные пути развития земельного законодательства исходя из конституционных положений, положений земельного, гражданского и градостроительного кодексов РФ в том числе.

Институт земельного права развивался наравне с историей, войны за территории велись и ведутся по настоящее время.

Делая анализ законодательства, не совсем правильным, на наш взгляд, остается вопрос регулирования земельных отношений. Так, по нашему мнению вопросы непосредственно связанные с землепользованием и охраной земель должны регулироваться больше земельным кодексом, а вопросы, связанные с оборотом земельных участков соответственно гражданским законодательством.

Тем не менее, право собственности на земельные участки может быть прекращено и помимо воли потенциального собственника такого земельного участка. Законодательством установлены основания изъятия земельных участков.

Принудительное изъятие земельных участков происходит чаще всего по необходимости обладания таковыми самим государством, что указывает на то, что потенциальные собственники земельных участков не застрахованы от принудительного изъятия земельных участков. При этом в случае отказа собственника от отчуждения такого земельного участка, он будет изъят принудительно в судебном порядке.

Рассматривая судебную практику изъятия земельных участков, следует сказать, что в случае соблюдения государственными и муниципальными образования установленными законом правил, и, в случае отказа собственника от добровольного отчуждения земельного участка, такое изъятие в судебном порядке почти всегда имеет место быть.

Тем не менее, в ходе рассмотрения вопроса изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в виду признания многоквартирного дома ветхим или аварийным большое количество вопросов возникает с исполнением судебных решений, поскольку, несмотря на то, что законодательством установлен определенный порядок изъятия таких домов и участков под ними, суды идут в разрез с нормативными актами. Часто необоснованно завышается стоимость таких помещений, поскольку в экспертизах эксперты считают, в том числе, еще и сумму, не затраченную на капитальный ремонт, однако не ясно, зачем учитывать капитальный ремонт, когда сам дом не пригоден для проживания, и о таком ремонте не может быть речи.

Так, собственники жилого помещения, признанного аварийным, к примеру, оспаривают выкупную стоимость такого помещения, просят предоставить иное жилое помещение с лучшими условиями и площадями, чем имели. Конечно, муниципальное образование не вправе соглашаться с удовлетворением таких требований собственников аварийных помещений, поскольку они реководствуются законодательством и не могут решать такие вопросы иными способами, и когда суды удовлетворяют такие иски, возникают вопросы с исполнением решений суда.

Вместе с тем, денежные средства, внесенные в муниципальный бюджет для переселения граждан не рассчитаны на завышения стоимости оценки жилых помещений, что зачастую случается и такое, исходя из судебной практики.

Другой вопрос, который часто возникает на фоне исполнения решения судов, это сроки. Так, огромное количество аварийных домов ждут расселений, но ввиду имеющегося финансирования разрешения таких вопросов не всегда представляется возможным. Все это порождает новые судебные тяжбы.

Таким образом, анализируя вышесказанное, стоит признать, что вопросы, связанные с принудительным изъятием земельных участков необходимо дорабатывать исходя из конкретной сложившейся практики, где решения судов Амурской области не являются исключением.

Рассматривая вопрос выкупа земельных участков для государственных и

муниципальных нужд необходимо отметить, что сам субинститут выкупа земельных участков выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд имеет ряд принципов, в частности то, что выкуп земельных участков для государственных и муниципальных нужд всегда осуществляется на ряду акта органов власти, обязательным условием которого является полное возмещение убытков собственникам земельных участков и неразрывно связан с судьбой объектов которые на таких земельных участках находятся и применяется он в виду отсутствия иных возможностей.

Вместе с тем, нельзя не отметить, что основной целью выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд является развитие территории при отсутствии иных вариантов, такое решение подкрепляется соглашением сторон, которое оформляется надлежащим образом установленном на законодательном уровне.

Под изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд следует понимать совокупность действий, включающих в себя принятие решения об изъятии, уведомление собственника такого земельного участка, заключение соглашения с собственником земельного участка.

Основным принципом к изъятию земельного участка является отчуждение земельных участков у их собственников для государственных нужд.

В данной работе рассматривались вопросы о порядке изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Так, только после принятия обоснованного, мотивированного и законного решения, в котором содержатся условия и сведения необходимые для его государственной регистрации, извещается собственник спорного земельного участка. После этого между собственником изымаемого участка и органом государственной власти, либо местного самоуправления заключается соглашение о выкупе данного земельного участка и возмещении убытков, причиненных изъятием, что приводит к прекращению прав собственника изъятых земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1. Арбитражно процессуальный Кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 01.07.2021) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> – 03.12.2021.
2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11 1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.06.2021) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> – 28.12.2021.
4. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 18.11.2021.
5. Европейская социальная хартия (пересмотренная) ратифицирована Федеральным законом от 03.06.2009 № 101-ФЗ//Российская газета. – 2009. – 05 июня. - № 102
6. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 15.11.2021.
7. Федеральный Закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ ред. от 28.06.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 16.11.2021.
8. Федеральный Закон от 21.07.1997 № 118-ФЗ (последняя редакция) «Об органах принудительного исполнения Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 18.11.2021.
9. Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 № 185-ФЗ (последняя редакция)

[Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/garant.ru> - 29.12.2021.

10. Федеральный Закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ (последняя редакция) «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 18.11.2021.

11. Решение Думы города Благовещенска от 26.05.2005 № 62/89 «О принятии Устава муниципального образования города Благовещенска» (Зарегистрировано в амурском областном Совете народных депутатов 19.08.2005 № 5/282) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 22.11.2021.

12. Закон Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www/docs.cntd.ru](http://www.docs.cntd.ru) - 18.11.2021.

13. Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 (ред. от 31.03.2015) «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www/docs.cntd.ru](http://www.docs.cntd.ru) - 18.11.2021.

14. Постановление Правительства Амурской области «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Амурской области на период 2019 - 2025 годов» (в ред. Постановлений Правительства Амурской области от 24.05.2019 г. № 279; от 31.05.2019 г. № 294; от 21.08.2019 г. № 473; от 03.09.2019 г. № 504; от 28.01.2020 г. № 27; от 25.02.2020 г. № 60; от 02.04.2020 г. № 176) [Электронный

ресурс]. Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> - 23.12.2021.

15. Постановление Мэра города Благовещенска от 20 декабря 2002 года № 3958 «Об утверждении положения о Комитете по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска» (в редакции постановлений мэра города Благовещенска от 05.03.2005 № 589, от 14.06.2007 №1705, постановлений администрации города Благовещенска от 05.08.2011 № 3445, от 29.03.2012с№ 1487, от 05.06.2015 № 2204) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> - 23.12.2021.

II Специальная литература

16. Байметов А.А. Недействительность сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов: дис. канд. юрид. наук. Волгоград, 2009.

17. Болгова В.В. Выселение из жилых помещений и проблемы обеспечения социальной и демографической безопасности в России / В.В. Болгова // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. – 2016. - № 4.

18. Василенко А.Г. Правовой режим государственных земель в дореволюционной России – инструмент политики государства: автореф. дис. канд. юрид. наук. Ставрополь, 2004. С. 24–26.

19. Воробьев А.В. Формирование территорий муниципальных образований: учебное пособие // Волгоград: ФГБОУ ВО Волгоградский ГАУ. 2017. С. 128.

20. Воробьев А.В. Совершенствование системы земельного учета при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области // «Известия» Нижне-Волжского Агроуниверситетского комплекса: «Наука и высшее профессиональное образование». № 3(39).

21. Гангло Б.М. Гражданское право: Учебник Том 2// М: Статут. 2016. С. 363-365.

22. Исакова Н.А. Защита прав собственника при изъятии земельного участка в интересах государства / Н.А. Исакова // Юридические науки. – 2015. - № 18.

23. Капицкий В. Н. К вопросу о переводе земель из одной категории // Материалы Всерос. ежегод. науч.- практ. конф. г. Екатеринбург. 2010. ч. 2. С. 140.

24. Казинец С.Л. Какими правами обладают собственники жилья, подлежащего сносу // Азбука права. – 2015. – С. 47-52.

25. Кочнева И.В. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд одно из оснований прекращения прав на земельные участки // Имущественные отношения в РФ. 2006. № 11. С. 67-71.

26. Левин Ю.А. Капитальный ремонт жилищного фонда: источники финансового обеспечения / Ю.А. Левин // Финансы. – 2014. - № 3.

27. Островский А.В. Российский Дальний Восток и китайская инициатива «один пояс – один путь» // Государственно-правовые основы ускоренного развития Дальнего Востока России: монография / Л.В. Андриченко, М.М. Баранчикова, К.М. Беликова и др.; отв. ред. Ю.А. Тихомиров. М.: ИЗиСП, 2018.

28. Харьков В.Н. Основы земельного права: Учебное пособие // Тула: Издательство ТулГУ. 2016. С. 211-213.

29. Ястребов А.Е. Актуальные проблемы прекращения прав на земельные участки вследствие их изъятия для государственных или муниципальных нужд// среднерусский вестник общественных наук. 2015. № 4. С. 126-132.

30. 50 лет Великой Октябрьской социалистической революции: тезисы ЦК КПСС. М.: Политиздат, 1967. С. 9.

III Правоприменительная практика.

31. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 10.06.2021г по делу № 2-5285/2021 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.blag-gs--amr.sudrf.ru> – 26.12.2021.

32. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 03.02.2020 № 88-1299/2020 по делу № 2-94/2019 Требование: О взыскании рыночной стоимости земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 20.11.2021.

33. Определение Высшего арбитражного Суда РФ от 21.06.2013 № ВАС-764/2013 по делу № А07-3315/2012 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

34. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 10.06.2021г по делу № 2-9268/2021 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.blag-gs-amr.sudrf.ru> - 20.11.2021.

35. Приказ Министерства Экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.garant.ru> - 16.11.2021.

36. Решение Карабудахкентского районного суда Республики Дагестан от 13 ноября 2017 г. по делу № 2-1121/2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.sudact.ru> – 29.12.2021.

37. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 07.12.2021.

38. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> - 03.01.2022.

39. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.garant.ru> - 25.12.2021.

40. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за 3 квартал 2012 г. (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2012 г.) (с изменениями и дополнениями от 10.04.2013г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.garant.ru> - 25.12.2021.

41. Обзор судебной практики №Изыятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (вопросы аренды)» (Н.Н. Мельников, «Арбитражное правосудие в России» № 5, ноябрь 2006 г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/garabt.ru> - 25.12.2021.

42. Обобщение судебной практики Арбитражного суда Северо-Кавказского округа об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/fassco.arbitr.ru> - 19.11.2021.

43. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 16.06.2021 по делу № 2-5143/2021 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/blag-gs-amr.sudrf.ru> - 25.12.2021.

44. Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 007.11.2011 по делу № А20-4048/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/sudrf.kodeks.ru> - 25.12.2021.

45. Апелляционное определение Амурского областного суда от 12.12.2012 по делу № 33АП-3412/2012. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/consultant.ru> - 25.12.2021.

46. Апелляционное определение Амурского областного суда от 16.05.2016 г. по делу № 33АП-7776/2016. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/consultant.ru> - 25.12.2021.

47. Апелляционное определение Брянского областного суда от 25.11.2014 по делу № 33АП-3957/2014. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/consultant.ru> - 25.12.2021.

48. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.09.2011 № Ф03-4069/2011 по делу № А59-4872/2010[Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www/consultant.ru> - 25.12.2021.