

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
Зав. кафедрой
Т.А. Зайцева
« 23 » июня 2022 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Исполнитель
студент группы 821-об1

23.06.2022
(подпись, дата)

К. К. Шелепова

Руководитель
доцент, канд. юрид. наук

23.06.2022
(подпись, дата)

Т.А. Зайцева

Нормоконтроль

23.06.2022
(подпись, дата)

О. В. Громова

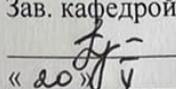
Благовещенск 2022

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

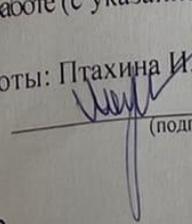
УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

 Т.А. Зайцева
« 20 » 10 2021 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студентки К.К. Шелеповой.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд (утверждена приказом от 05.04.2022 № 679-уч).
 2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10.06.2022 г.
 3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, ЖЛ РФ, ЗК РФ, ГК РФ, Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон «Об организации и проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации», Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд, Постановление Правительства Российской Федерации от 16.11.1996 № 1370 (ред. от 24.08.2002) «О подписании Соглашений между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Корея об урегулировании вопросов о земельной собственности России в г. Сеуле и об обмене земельными участками для строительства комплексов зданий дипломатических представительств» Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, Закон об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, Постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 04.03.1929 «Об утверждении Положения об изъятии земель для государственных или общественных надобностей», Свод законов Российской Империи. Том X (утратил силу) и др. специальная литература.
 4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): 1) История и общая характеристика института изъятия земельных участков для публичных нужд, 2) Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, 3) Актуальные проблемы правоприменения при изъятии земель для публичных нужд
 5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет
 6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) нет.
 7. Дата выдачи задания: 20.10.2021 г.
- Руководитель выпускной квалификационной работы: Птахина И.Г., доцент, к.ю.н.
 (подпись студента)
- Задание принял к исполнению: 20.10.2021 г.

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 64 с., 65 источников.

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ НУЖДЫ, МУНИЦИПАЛЬНЫЕ НУЖДЫ, ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ, ЭКСПРОПРИАЦИЯ, ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Предмет исследования составляют нормативно-правовые акты, регулирующие изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, доктринальные положения, а также правоприменительная практика в указанной сфере.

Целью настоящей бакалаврской работы является исследование особенностей правового регулирования изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в России.

Во исполнении указанной цели автором поставлены следующие задачи:

- проанализировать действующие нормативные правовые акты, регулирующие изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- исследовать становление института изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- исследовать основания и условия, а также порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- проанализировать выявленные в ходе исследования проблемы и определить возможные пути их решения.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| Введение | 6 |
| 1 История и общая характеристика института изъятие земельных участков для публичных нужд | 9 |
| 1.1 Генезис института изъятие земельных участков для публичных-нужд | 9 |
| 1.2 Общая характеристика современного института изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд | 16 |
| 2 Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд | 30 |
| 3 Актуальные проблемы правоприменения при изъятии земель для публичных нужд | 41 |
| Заключение | 52 |
| Библиографический список | 57 |

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации.

ВВЕДЕНИЕ

Институт изъятия земельных участков в пользу государства в силу возникших публичных интересов не является для российского государства новым явлением. Его формирование началось ещё в дореволюционный период, а в дальнейшем он постоянно преображался ввиду общественно-политических изменений. Фундамент данного института в его нынешнем виде был заложен Конституцией РФ, но современное состояние он принял лишь в 2015 после вступления в силу широкого комплекса изменений рассматриваемого института.

Конституцией РФ признается равенство различных форм собственности и устанавливается принцип равной защиты собственности вне зависимости от её формы. При этом внимания всё же заслуживает то обстоятельство, что, признавая равенство частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности, на первое место всё же поставлена именно частная собственность (ч. 2 ст. 8, ч. 2 ст. 9 Конституции РФ), особое внимание ей уделяется и другими конституционными нормами, в частности положениями ст. 35 Конституции РФ. Такое положение вполне закономерно, т.к. обладатели частной собственности находятся в более слабом положении по сравнению с органами публичной власти. В связи с этим особого внимания заслуживают случаи, при которых собственник имущества сталкивается с необходимостью отказаться от своего права собственности в силу возникших публичных интересов. В силу продекларированного принципа равной защиты различных форм собственности и особой значимости земельных участков как объектов гражданских прав возникла необходимость детальной регламентации процедуры их изъятия в целях соблюдения баланса частных и публичных интересов.

Конституцией РФ установлена базовые гарантии права частной собственности: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решение суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного

возмещения». Дальнейшее развитие данная норма находит в законодательных актах.

Несмотря на повышенное внимание к данному вопросу авторов современной Конституции РФ и многонационального народа РФ, непосредственно принявшего Конституцию, а также законодателя, развивающего конституционные положения в законодательстве, в теории и практике остается множество нерешенных проблем и пробелов, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Дискуссионным остается вопрос о природе рассматриваемых отношений. Параллельное регулирование имущественных отношений по поводу земельных участков порождает различные правовые коллизии, что в свою очередь приводит к отсутствию единообразия правоприменения в данной части. На практике возникают проблемы при определении выкупной цены как по соглашению, так и в случае принудительного изъятия. Возникают сложности и при определении самих случаев, при которых само по себе изъятие земельных участков в публичных интересах становится возможным. Эти и другие проблемы обуславливают актуальность настоящего исследования.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Предмет исследования составляют нормативно-правовые акты, регулирующие изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, доктринальные положения, а также правоприменительная практика в указанной сфере.

Целью настоящей бакалаврской работы является исследование особенностей правового регулирования изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в России.

Во исполнении указанной цели автором поставлены следующие задачи:

– проанализировать действующие нормативные правовые акты, регулирующие изъятие земельных участков для государственных и муниципальных

нужд;

– исследовать становление института изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

– исследовать основания и условия, а также порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

– проанализировать выявленные в ходе исследования проблемы и определить возможные пути их решения.

Теоретическую основу бакалаврской работы составили труды таких отечественных ученых как О. Л. Алтенгова, М. В. Венецианов, Н. П. Кабытов, О. И. Крассов, Е. Л. Сидорова, Д. Д. Сони́на, А. Н. Тихонов и других.

Методологическую основу исследования составили: общенаучные (анализ, синтез, аналогия, моделирование); специальные (сравнительно-правовой, формально-юридический, системно–структурный, статистический) методы.

Научное значение настоящей работы состоит в том, что в результате проведенного исследования были сформулированы выводы, имеющие как теоретическое, так и практическое значение для дальнейшего развития института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Отдельные положения настоящего исследования могут быть использованы в практической плоскости при совершенствовании законодательства в рассматриваемой сфере, а также приведения правоприменительной практики к единообразию.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

1 ИСТОРИЯ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУБЛИЧНЫХ НУЖД

1.1 Генезис института изъятия земельных участков для публичных нужд в российском праве

На территории России институт принудительного изъятия земель начал формироваться в исторических масштабах недавно – чуть более 250 лет назад. Такое положение обусловлено тем, что на протяжении долгого времени конечным собственником всех земель в пределах территории государства оставалось само государство. Нестеровой Е. В. отмечалось: «В России термин «собственность» стал использоваться лишь во второй половине XVIII в., при Екатерине II. До этого времени царь, олицетворявший собой государство, мог произвольно изъять любое имущество у любого своего подданного»¹.

Первая норма, регулирующая условия изъятия земель в публичных интересах, может быть найдена в «Генерал-Прокурорском Наказе при комиссии о составлении проекта нового Учреждения, по которому и Маршалу поступать» от 30.07.1767. Согласно ч. 11 данного наказа: «Когда для пользы общей потребна земля, частному человеку принадлежащая, то не должно тут поступать по строгости закона Государственного. Если общая польза требует, чтобы некоторый участок земли, принадлежащий человеку частному, был у него взят, то должно сему человеку в убытках его сделать удовольствие»². Таким образом, впервые были сформулированы условия изъятия земель для «пользы общей».

Далее следует обратить внимание на манифест об образовании Государственного совета 1810 г. Несмотря на то, что он прямо не затрагивал вопросы изъятия земель, но тем не менее был задан вектор, в соответствии с которым необходимо оградить собственность российских поданных «добрыми гражданскими законами»³.

¹ Нестерова Е. В. История права государственной собственности // Юрист. 2005. № 9. С. 26.

² Томсинов В. А. Законодательство императора Петра III: 1761-1762 годы. Законодательство императрицы Екатерины II: 1762-1782 годы. М., 2011. С. 108.

³ Чистяков О. И. Российское законодательство X-XX вв.: в 9 т. М., 1988. Т. 6: Законодательство первой половины XIX века. С. 61.

Следует отметить, что в дореволюционный период при рассмотрении российскими правоведомивопроса изъятия земель для публичных нужд, они, как правило, не ограничивались собственно вопросом изъятия земельных участков, а рассматривали его в контексте института экспроприации, при этом содержательное наполнение данного понятия толковалось исследователями по-разному.

К примеру, М. В. Венецианов в своей монографии, посвященной институту экспроприации, определял ее, как право государственной власти принудительно отчуждать недвижимости и неразрывно связанные с ними другие имущественные права, а также устанавливать сервитуты, поскольку то необходимо для осуществления общепользных предприятий, с уплатой полного вознаграждения⁴.

Данную точку зрения можно назвать доминирующей в дореволюционной доктрине, хотя встречалось как более узкое, так и более широкое понимание института экспроприации. Но законодатель смотрел на вопрос принудительного отчуждения имущества в публичных интересах именно через призму экспроприации в том виде, в котором описывает её М. В. Венецианов.

Так в 1887 в Свод законов гражданских была введена статья 575, предусматривавшая возможность принудительного отчуждения недвижимого имущество, временного его занятия, а равно установления права пользования им, для государственной или общественной пользы, но лишь при условии справедливого и приличного вознаграждения⁵.

Как видно из изложенного, помимо собственно вопросов изъятия, в той же норме предусмотрели возможность установлениясервитутов в отношении недвижимого имущества при наличии государственных или общественных интересов. Таким образом, изъятие земельных участков для публичных интересов не было обособлено в качестве самостоятельного института, а являлся частным

⁴ Венецианов М.В. Экспроприация с точки зрения гражданского права. Казань, 1891. С. 5.

⁵ Свод законов Российской Империи. Том X[Электронный ресурс]: Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire#> (дата обращения: 15.02.2022).

проявлением института экспроприации.

Вышеупомянутая норма была не единственной по рассматриваемому вопросу. Несмотря на то, что основания, условия и порядок экспроприации в целом были определены законодателем весьма кратко, вопросам вознаграждения за отчуждаемое имущество законодатель уделил значительное внимание. Вопросам вознаграждения за отчуждаемое для государственной и общественной пользы недвижимое имущество были посвящены статьи 577-600 Свода законов гражданских, при этом следует отметить, что данные нормы не распространялись на случаи временного занятия имущества или установления сервитута, а регулировали отношения сугубо по поводу изъятия недвижимости. Детально были регламентированы порядок и правила определения размера вознаграждения за изымаемое имущество, в том числе порядок и правила проведения его оценки, порядок выплаты вознаграждения и дальнейшей передачи имущества государству.

Однако развитие института собственности на земельные участки и как следствие развитие института экспроприации было прервано разразившейся в 1917 году Октябрьской революцией.

28 октября (8 ноября) 1917 г. на II Всероссийском съезде Советов был принят Декрет о земле⁶. В силу данного декрета немедленно упразднялась помещичья собственность на землю, кроме того, до созыва Учредительного собрания все помещичьи имения, а также удельные, монастырские, церковные земли передавались в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов. Вместе с тем, декрет включил в себя ряд рекомендательных норм, обращенных к Учредительному собранию, предусматривающих отмену права частной собственности на землю. Вскоре данные рекомендации были воплощены в жизнь Учредительным собранием, однако вви-

⁶Пупол З. И. Декреты Советской власти. М., 1957. Т.1: Государственное издательство политической литературы. С. 17-20.

ду его скорейшего роспуска, мы обращаем внимание на Основной закон о социализации земли от 27 января (9 февраля) 1918 г.⁷ в соответствии с которым:

- собственность на землю, недра, воды, леса и живые силы природы в пределах РСФСР отменяется (ст. 1);
- земля безвозмездно переходит в пользование всего трудового народа (ст. 2).

Данная норма нашла своё отражение и Конституции РСФСР. В силу пункта а статьи 3 Конституции, частная собственность на землю была отменена, земельный фонд был объявлен общенародным достоянием и передан трудящимся без всякого выкупа, на началах уравнительного землепользования.

Таким образом, упразднение собственности на землю повлекло и конец института экспроприации, причем само упразднение права собственности можно назвать самым масштабным актом безвозмездной экспроприации.

Такое положение сохранялось на протяжении всего существования советского государства. Однако в условиях сохранения государственной собственности на землю, уже в 1929 году Положением об изъятии земель для государственных или общественных надобностей⁸ институт изъятия земель в публичных интересах был восстановлен, а само изъятие земельных участков предполагало прекращения права землепользования. Указанный нормативный правовой акт включила в себя открытый перечень оснований изъятия земель, определил порядок изъятия и возмещения за их изъятия.

В дальнейшем институт изъятия земель для государственных и общественных нужд нашёл своё отражение в Основах земельного законодательства Союза ССР и союзных республик⁹ предусмотрели в качестве одного из оснований прекращения права землепользования возникновение необходимости изъя-

⁷ Пупол З. И. Декреты Советской власти. М., 1957. Т.1: Государственное издательство политической литературы. С. 407-419.

⁸ Постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 04.03.1929 «Об утверждении Положения об изъятии земель для государственных или общественных надобностей» // Собрание узаконений РСФСР. 1929. № 24. Ст. 248.

⁹ Закон об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13.12.1968 № 3401-VII// Ведомости Верховного Совета СССР. 1968. № 51. Ст. 485.

тия земельных участков для государственных или общественных нужд (ст.14, 15).

Законодателем были определены порядок изъятия земельных участков (ст. 16), урегулированы вопросы возмещения убытков, наступивших в связи с изъятием (ст. 18). Отдельной нормой были урегулированы вопросы возмещения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земель для несельскохозяйственных нужд (ст. 19).

Кардинально ситуация начала меняться в конце 1990 г., когда началась земельная реформа, целью которой был переход к многообразию форм собственности на землю.

Основным нормативно-правовым актам в сфере земельных отношений на территории СССР в то время являлись Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 г.¹⁰, а институт изъятия земель для государственных и общественных нужд продолжил свое существование в нём. Следует также отметить, что рассматриваемый институт претерпел некоторые изменения. В частности, был наложен запрет на изъятие «особо ценных продуктивных земель». Кроме того, был закреплен судебный механизм защиты прав землевладельцев и землепользователей. Так, если указанные субъекты не были согласны с решением об изъятии земельного участка, решение могло быть обжаловано в судебном порядке.

Куда более подробно отношения по поводу изъятия земель для государственных и общественных нужд были урегулированы Земельным кодексом РСФСР от 25.04.1991 № 1103-1¹¹. В нем закреплялся порядок и условия изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, органы, имевшие право принимать решения об изъятии земель.

Следует внести некоторую ясность в используемую нами терминологию. Говоря об изъятии земель применительно к Земельному кодексу РСФСР 1991

¹⁰ Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1990. № 10. Ст. 129.

¹¹ Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

г., мы используем категорию «изъятие» для описания любых случаев отчуждения земельных участков собственника для государственных и общественных нужд, но закон разделил категории выкупа и изъятия. Категория выкупа использовалась в отношении отчуждения земельного участка, при котором его стоимость возмещалась прежнему собственнику. Данная категория использовалась в том числе применительно к реквизиции (принудительному выкупу) земельного участка. Отличие изъятия для государственных и общественных нужд состояло в том, что оно не предполагало денежной формы возмещения, но при этом в силу статьи 55 Земельного кодекса РСФСР 1991 г. возмещение могло быть осуществлено иными способами, перечисленными в указанной статье.

Также следует отметить, что категория «изъятие» применялась не только применительно к отношениям по поводу отчуждения земельного участка для государственных или общественных нужд, а также в иных случаях. Данная категория охватывала случаи принудительного отчуждения в связи с целевым использованием земельного участка, неуплатой земельного налога и арендной платы, а также в случаях при которых использование земельного участка приводило к снижению плодородия почв или ухудшению экологической обстановки.

После принятия в 1993 году Конституции РФ большая часть положений Земельного кодекса РСФСР 1991 г. оказалась отменена¹². В частности, были отменены положения: 1) о компетенции государственных органов по предоставлению земельных участков в собственность и пользование; 2) о порядке предоставления и изъятия земельных участков; 3) о разрешении земельных споров.

Вместе с тем, взамен утратившим актуальность положениям не были введены новые положения, которые могли бы устранить возникшую пробельность правового регулирования и другие проблемы. Несмотря на это Земельный кодекс РСФСР 1991 г. продолжал действовать до введения в 2001 году ЗК РФ.

Спустя год после внесения указанных изменений был введен в действие

¹² Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» //Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 52. Ст. 5085.

ГК РФ¹³, который включил в себя ряд положений, посвященных институту изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. ГК РФ определил содержание института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, гражданско-правовые последствия такого изъятия, правила пользования и распоряжения земельным участком, подлежащим изъятию, общие положения о возмещении за изымаемый участок.

В 2001 году был принят ЗК РФ, однако несмотря на явную недостаточность правового регулирования, сложившегося ещё в 1993 году, российский законодатель не уделил должного внимания вопросу изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в рамках ЗК РФ¹⁴ был построен по той же модели, что и в Земельном кодексе РСФСР, более того, множество норм были перенесены почти дословно. Основное значение возымели нормы, определившие основания изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В условиях сохранившейся недостаточности правового регулирования, при возникновении необходимости проведения массового изъятия земельных участков законодатель шёл путем включения норм об изъятии земельных участков в специальные федеральные законы, например, в законы об организации олимпийских игр в г. Сочи¹⁵ и о присоединении территорий к г. Москве¹⁶ и в другие федеральные законы.

¹³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

¹⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵ Федеральный закон «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.12.2007 № 310-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 49. Ст. 6071.

¹⁶ Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 05.04.2013 № 43-ФЗ // Российская газета. 2013. № 77.

Следует обратить внимание и на понятийный аппарат. Изначально законодатель помимо категории «изъятие» использовал также категорию «выкуп» в зависимости от того является ли отчуждение принудительным. В настоящее время вне зависимости от согласия лица на выкуп участка применяется категория «изъятие».

В неизменном виде институт изъятия земель просуществовал до его реформирования в 2014 году, по итогам которого была введена отдельная глава посвященная порядку изъятия земель для государственных или муниципальных нужд, а также упразднена заимствованную из Земельного кодекса РСФСР модель рассматриваемого института.

Таким образом можно заключить, что до недавнего времени институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд находился в постоянной динамике. В окончательном виде он сформировался лишь в 2014 году, пройдя непростой путь становления и развития.

1.2 Общая характеристика современного института изъятия земель для государственных и муниципальных нужд

В правовой доктрине под изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд принято понимать функцию управления, посредством которой производится перераспределение земель путем прекращения прав на землю, для удовлетворения общественных интересов при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов¹⁷.

Современное правовое регулирование изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд основывается на Конституции РФ, в частности на положениях статей 8, 9 и 35, и представляет собой межотраслевой правовой институт и образованный главным образом нормами ГК РФ и ЗКРФ.

Как нами уже отмечалось ранее ГК РФ включил в себя общие положения, посвященные вопросу изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, отсылая нас к земельному законодательству. Вместе с тем ГК РФ урегулированы вопросы пользования и распоряжения земельным участ-

¹⁷ Крассов О. И. Земельное право: учебник. М., 2012. С. 225.

ком, подлежащим изъятию, вопросы возмещения за изымаемый земельный участок, а также вопросы принудительного изъятия.

В ЗК РФ определены основания и порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, в частности определены органы, уполномоченные принимать решение об изъятии, субъекты, обладающие правом на обращение с ходатайством в уполномоченные органы об изъятии земельного участка, порядок рассмотрения таких ходатайств, условия изъятия, требования, предъявляемые к решению об изъятии земельного участка, урегулированы вопросы, связанные подготовкой и заключением соглашения об изъятии земельного участка, определены предъявляемые к нему требования, урегулированы общие правила определения размера возмещения в связи с изъятием земельного участка, вопросы прекращения и перехода прав на земельный участок.

Следует отметить, что большая часть из перечисленного нашла отражение в законе весьма недавно – лишь в конце 2014 года с введением главы VII.1 ЗК РФ, посвященной порядку изъятия (ранее указанные вопросы подробно не регламентировались).

Как видно из текста предыдущего параграфа, термины, посвященные изъятию земельных участков в публичных интересах, в историческом срезе не нашли унификации. В разное время изъятие земельных участков выступало частным компонентом института экспроприации, в советский период различались выкуп и собственно изъятие. Аналогичная ситуация установилась и правовом регулировании современной России. Ситуация изменилась после изменений, осуществленных в 2014 году, по результатам которых, в частности, было определено единое понятие – изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Ввиду того, что современное законодательство использует единое понятие для всех случаев отчуждения земельных участков для государственных или муниципальных нужд, следует определить разновидности такого изъятия.

Законодатель в статье 279 ГК РФ определил общие правила изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, вместе с тем, статьей 282 ГК РФ определено, что в отсутствие соглашения об изъятии земельного участка допускается принудительное изъятие земельного участка помимо воли его собственника, осуществляемое в судебном порядке.

Таким образом, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд подразумевает как отчуждение на основании соглашения между компетентными органами публичной власти и собственником участка, так и отчуждении помимо воли собственника отчуждаемого имущества на основании судебного решения.

Такое положение во многом обуславливает двойственность природы института изъятия земельных участков в публичных интересах. В зависимости от того, осуществляется ли изъятия с согласия лица либо помимо его воли, публичными органами используются либо частноправовые, либо публично-правовые средствами.

Следует сказать, что правовая природа рассматриваемого института вызывает немало споров в среде исследователей. Можно выделить три точки зрения по данному вопросу: первая группа исследователей обосновывает смешанную природу института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд¹⁸; вторая группа полагает, что рассматриваемые правоотношения всё же тяготеют к публично-правовым отношениям¹⁹; третья группа обосновывает гражданско-правовую природу рассматриваемых отношений²⁰.

Для определения правовой природы института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд необходимо рассмотреть его компоненты: 1) изъятие при согласии правообладателя; 2) принудительное

¹⁸ Алтенгова О. Л. Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. С. 20.

¹⁹ Сидорова Е. Л. Защита прав физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 8.

²⁰ Тихонов А. Н. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с выкупом земельного участка для государственных или муниципальных нужд: дисс. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2019. С. 5.

изъятие в судебном порядке.

В правовой доктрине нет единства мнений как по поводу сущности института изъятия земель в публичных интересах в целом, так и по поводу сущности его структурных элементов. Прежде всего необходимо определить природу отношений, возникающих в связи с заключением соглашения об изъятии земельного участка.

К примеру, В. А. Евсегнеев обосновывает публично-правовую природу рассматриваемых отношений, отмечая, что сделки с участием публичных образований, нередко имеют социальную составляющую (социальную направленность), не позволяющую причислять их к сугубо рыночным. Сделка – это частноправовое понятие, поскольку каждая сторона преследует в ней только свои интересы. Поэтому передачу частной земли в публичную собственность в порядке ее принудительного выкупа нельзя признавать сделкой, но многие ее общие черты позволяют считать ее квазисделкой²¹.

Приведенные аргументы хоть и заслуживают внимания, но, по нашему мнению, не являются достаточными для обоснования публично-правовой природы рассматриваемых отношений, а лишь подчеркивают некоторые особенности данных отношений. В сущности, В. А. Евстигнеев обосновывает свою позицию именно социальной направленностью, однако указанная составляющая возникает в силу самой природы публично-правовых образований и их органов, и в силу прямого указания на возможность их участия в гражданских правоотношениях на равных началах с иными субъектами, не может обосновывать публично-правовую природу соглашения об изъятии.

В свою очередь О. Л. Алтенгова, отмечает отсутствие ряда признаков, которые бы позволили признать рассматриваемое соглашение сделкой: «Во-первых, отсутствует соответствие воли и волеизъявления лица, заключающего данное соглашение, поскольку воля принадлежит органу власти, принявшему решение об изъятии жилого помещения, а волеизъявление осуществляет соб-

²¹ Евсегнеев В. А. Собственность на землю в фокусе интересов // Журнал российского права. 2004. № 8. С. 75.

ственник жилого помещения под влиянием административного акта, а не личных побуждений. Во-вторых, правомерность действий органов власти, выражающаяся в заключении соглашения с собственником, является спорной, в связи с чем у собственника есть возможность обжаловать неправомерные действия органов власти в судебном порядке»²².

С одной стороны, мнение исследователя в части несоответствия воли и волеизъявления, по нашему мнению, не совсем верно, т.к. выраженное правообладателем земельного участка волеизъявление всё-таки может быть обусловлено лишь личными побуждениями без оглядки на административный акт, что создает видимость частноправовых начал в рассматриваемых отношениях. Более того, правообладатель может отказаться от заключения соглашения. С другой стороны, данные отношения действительно в значительной мере подвержены влиянию императивных норм, которые обуславливают неравное положение участников отношений по поводу изъятия участка в том числе путем выкупа, что противоречит одному из основополагающих принципов гражданского права – принцип равенства участников данных правоотношений. Вместе с тем, отказ правообладателя земельного участка от заключения соглашения об изъятии в конечном итоге приводит к возникновению отношений по поводу принудительного изъятия земельного участка, которое неминуемо будет осуществлено при отсутствии нарушений уполномоченного органа. Таким образом, отношения по поводу выкупа являются стадией, предшествующей стадии принудительного изъятия, вследствие чего не могут рассматриваться в качестве существенно отличающихся отношений.

В свою очередь Н. П. Кабытов, анализируя данный вопрос, утверждает: «Рассматривая выкуп земельного участка как юридический факт, мы отметили, что действие, направленное на его отчуждение, следует квалифицировать как разновидность договора купли-продажи»²³.

²² Алтенгова О. Л. Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество : дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. С. 106-107.

²³ Кабытов Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: дисс. ... канд. юрид. наук. Самара, 2004. С. 78.

Несмотря на то, что законом прямо указано, что к соглашению об изъятии применяются правила о купле-продаже либо мене, мы всё же не можем безоговорочно отнести его к частноправовой сделке. В этой части справедливо вышеуказанное утверждение В. А. Евсегнеева о том, что изъятие земельного участка представляет собой квазисделку.

Вместе с тем, не представляется возможным говорить и о распространении на рассматриваемые отношения такого принципа гражданского права как принцип свободы договора. Несмотря на то, что правообладатель может проигнорировать поступивший проект соглашения об изъятии, уполномоченные органы могут реализовать судебный механизм, который обеспечит достижение целей указанного соглашения.

Говоря о принудительном изъятии земель, следует отметить, что оно осуществляется по решению суда и представляет не отдельный процесс, а продолжение рассмотренных выше отношений. Как следует из пункта 2 статьи 282 ГК РФ иск о принудительном изъятии может быть подан в суд в течение срока действия решения об изъятии, но не ранее девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемого участка проекта соглашения об изъятии. При этом в рамках судебного разбирательства правообладатель земельного участка может отстоять свои права на спорный земельный участок, как отмечалось ранее, лишь при несоблюдении тех требований, которые предъявляются законом к процедуре изъятия. Такое положение подтверждает, что отношения по поводу изъятия земельных участков не относятся к частноправовым ввиду того, что они представляют собой отношение власти-подчинения и о равенстве участников данных отношений говорить не приходится. Вместе с тем, обратим внимание на то, что в силу пункта 6 статьи 279 ГК РФ, в случае принудительного изъятия сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие, определяются судом. Исходя из этой нормы, уполномоченные органы, обращаясь в суд, требуют не принудить ответчика заключить соглашение, а определить размер возмещения, обязать ответчика принять его, признать право

собственности за соответствующим публично-правовым образованием²⁴. Указанное дополнительно подтверждает, что указанные отношения выходят из плоскости договорных, отрицая частноправовую природу изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Исходя из изложенного, мы приходим к выводу, что институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целом хоть и включает в себя как частноправовые, так и публично-правовые средства, всё же в наибольшей мере тяготеет к публично-правовым отношениям, а двойственность его природы, отмечаемая некоторыми исследователями, является мнимой.

При рассмотрении юридического состава правоотношений по поводу изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд основополагающими являются категория «основания» и «условия» изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Говоря о первой категории, неизбежно обращение к понятию государственных и муниципальных нужд, через которые, в сущности, и определяются конкретные основания.

Следует отметить, что на законодательном уровне содержание понятия «государственные и муниципальные нужды» не раскрывается, при этом ряд авторов отмечает, что отсутствие легальной дефиниции негативно сказывается на существующем правовом регулировании, в связи с чем ими предлагаются собственные варианты определения данного понятия.

Так В. А. Евсегнеев раскрывает указанное понятие как «публичные нужды, удовлетворение которых идет на пользу либо всего населения страны, либо жителей муниципального образования или региона»²⁵.

Н. П. Кабытов, раскрывая данное понятие говорит о «потребности соответствующего публично правового образования в использовании того или ино-

²⁴ Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 29.07.2019 по делу № 2-6149/2019 [Электронный ресурс]. URL: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru/>(дата обращения: 11.03.2022).

²⁵ Евсегнеев В.А. Собственность на землю в фокусе интересов // Журнал российского права, 2004. № 8. С. 74.

го объекта в соответствии с его законодательно установленными функциями»²⁶

Отметим, что не только юридическая доктрина, но и судебная практика обратила своё внимание на содержание рассматриваемой категории. Так Пленум Верховного Суда РФ в своём постановлении указал, что в рассматриваемом контексте под государственными и муниципальными нуждами понимаются «потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений)»²⁷. При этом следует отметить, что после реформы 2014 года, указанные обстоятельства могут быть определены не иначе как федеральным законом.

В свою очередь, О. И. Крассов отмечает недостаточность данного определения поскольку суть его сводится к возможности размещения на изымаемых участках объектов, имеющих государственное либо муниципальное значение, при этом саму категорию «государственные или муниципальные нужды», по мнению исследователя, следует заменить на «общественные нужды».²⁸

Обратимся к понятию оснований изъятия земельного участка. Под основаниями изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд следует понимать закрепленные в федеральном законодательстве случаи, в которых права собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков могут быть прекращены в принудительном порядке

²⁶ Кабытов Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Самара, 2004. С. 136.

²⁷ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. № 1230.

²⁸ Крассов О. И. Право частной собственности на землю: купля - продажа, аренда, приватизация, судебная защита. М., 2015. С. 72.

для целей удовлетворения соответствующих государственных или муниципальных нужд²⁹.

Легальное определение оснований изъятия земельных участков в российском законодательстве отсутствует, а законодатель идёт путём перечисления таких оснований с указанием на то, что изъятия по названным основаниям допускается лишь в исключительных случаях.

Статья 49 ЗК РФ закрепила открытый перечень оснований изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В качестве первого основания закон выделил выполнение международных договоров.

Предоставление земельного участка может стать предметом международного договора, например, в случае предоставления земельного участка для размещения на нем дипломатического представительства. В качестве примера можно обратить внимание на соответствующее соглашение между Правительствами РФ и Республикой Корея.³⁰ В соответствии с указанным актом российская сторона предоставляла Корею земельный участок для строительства дипломатического представительства по адресу г. Москва, 1-ый Тружеников переулок, владение 15. Таким образом, указанное соглашение в соответствии с пунктом 1 статьи 49 ЗК РФ может выступать основанием изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Наиболее распространенное основание, по которому осуществляется изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, предусмотрено пунктом 2 статьи 49 ЗК РФ и представляет собой реализацию широкого спектра мероприятий направленных на создание и реконструкцию объектов инфраструктуры, систем коммуникаций, и объектов, направленных на обеспечение безопасности и обороноспособности и других объектов, что в ко-

²⁹ Сони́на Д. Д. Правовые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С.83.

³⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 16.11.1996 № 1370 (ред. от 24.08.2001) «О подписании Соглашений между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Корея об урегулировании вопроса о земельной собственности России в г. Сеуле и об обмене земельными участками для строительства комплексов зданий дипломатических представительств» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 48. Ст. 5480.

нечном итоге обеспечивает нормальную жизнедеятельность общества и государственной надстройки. Законодатель, определяя перечень объектов государственного и муниципального значения, необходимость строительства и реконструкции которых может послужить основанием изъятия земельного участка, вместе с тем указал, что решение об изъятии может быть принято только в отсутствие иного варианта осуществления указанных действий.

Представляется необходимым более подробно остановиться на законодательном перечне таких объектов. К ним отнесены:

- объекты энергетических систем (федерального и регионального значения), атомной энергетики;
- обороны страны и безопасности государства;
- транспорта и связи (федерального и регионального значения); инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- линейные объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий (федерального и регионального значения);
- объекты систем электро-, газо-, теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, водоотведения;
- автомобильные дороги.

Конкретные виды вышеуказанных объектов определяются профильными актами.

Третьей группой оснований выступают «иные основания, предусмотренные федеральными законами». Таким образом, законодатель предусмотрел возможность определения по мере необходимости дополнительных оснований изъятия земельных участков. Сказать, что такое положение стало необоснованным расширением возможности изъятия государственными органами земельных участков – пожалуй, нет. Напротив, предусмотрев возможность дополнения оснований изъятия, законодатель предусмотрительно отреагировал на возможность возникновения обстоятельств, требующих изъятия земель. В то же время указав, что такое основание может быть предусмотрено федеральным за-

коном, законодатель оградил ЗК РФ от бессмысленной перегрузки закона основаниями, зачастую имеющими частный характер, при этом принял меры по сохранению баланса частных и публичных отношений, так как соответствующие основания могут быть введены актом равным по юридической силе ЗК РФ.

К примеру, ранее упомянутый федеральный закон об организации и проведении олимпийских игр в г. Сочи предусмотрел возможность изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в ограниченный временной промежуток в целях размещения олимпийских объектов, закрепив тем самым основание изъятия земельных участков, относящихся к категории «иных».

В качестве более актуального примера можно привести положение части 10 статьи 32 ЖК РФ³¹, в силу которой при признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции при невыполнении соответствующих действий земельный участок подлежит изъятию для муниципальных нужд.

Следует также упомянуть, что в земельном законодательстве понятие «основание» использовано не только в контексте статьи 49 ЗК РФ. Так согласно статье 56.2 ЗК РФ изъятие осуществляется на основании решений определенных законом органов. Таким образом, законом также выделена группа процессуальных оснований изъятия земельных участков, представляющих собой соответствующие решения компетентных государственных или муниципальных органов. Однако на данном этапе мы не станем останавливаться на более подробном их рассмотрении.

Похожая ситуация сложилась и с понятием «условия». Изначально категория «условие» включала в себя сроки изъятия, размер возмещения, а также иные обстоятельства, определяемые соглашением или судом в связи с отчуждением земельного участка. Однако в 2014 году помимо прочего в ЗК РФ была введена статья 56.3 «Условия изъятия земельных участков для государственных

³¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

или муниципальных нужд». Данная статья определила условия в контексте процедуры изъятия, однако в рамках настоящей главы интерес представляют условия первой группы и в особенности правила связанные с возмещением за изымаемый земельный участок.

Так в соответствии с положениями статьи 281 ГК РФ за изымаемый земельный участок его правообладателю предоставляется возмещение, в случае принудительного изъятия такое изъятие возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

При определении размера возмещения в расчёт принимаются:

- 1) рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению;
- 2) убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода;
- 3) рыночная стоимость объектов недвижимого имущества или прав на это имущество (при наличии таких объектов на изымаемом земельном участке).

Следует также учесть, что при наличии согласия правообладателя на изъятие земельного участка соглашением может быть предусмотрено предоставление этому лицу иного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества с зачетом стоимости таких объектов в размер возмещения.

Для полноценного рассмотрения института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд необходимо обратить внимание на место рассматриваемого института в системе оснований прекращения прав на земельный участок.

К примеру, статья 235 ГК РФ прямо не указала на изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в качестве одного из оснований прекращения права собственности. В то же время статьей 279 ГК РФ прямо предусмотрено, что такое изъятие влечет за собой прекращение прав собственника, землевладельца, землепользователя или арендатора. Таким образом, изъятия земельного участка для государственных или муниципальных

нужд представляет собой основание прекращения прав на земельный участок.

Вместе с тем необходимо обратить внимание и на другие гражданско-правовые последствия изъятия земельного участка.

Статьей 279 ГК РФ определено, что изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд со дня прекращения прав правообладателя на этот участок прекращает и сервитут, а также залог, установленные в отношении изымаемого участка. Однако, если установленный сервитут не противоречит целям, для которых изымается земельный участок, то сервитут сохраняется. Изъятие также прекращает договоры прежнего правообладателя в отношении данного земельного участка.

Вместе с тем, поддерживая баланс частного и публичного начал, законодатель предусмотрел такое средство защиты интересов прежнего правообладателя как прекращение его обязательств перед третьими лицами, выполнение которых стало невозможным в связи с изъятием земельного участка. Основанием их прекращения будет являться решение об изъятии соответствующего земельного участка.

Подводя промежуточный итог отметим, что институт изъятия земельных участков в публичных интересах прошёл тернистый путь своего становления и развития в российском праве. Возникнув во второй половине 18 века, оформленный вид он принял лишь спустя столетие с введением в том X Свода законов Российской Империи (Свод законов гражданских) статьи 575, закрепившей институт экспроприации. События 1917 года «перевернули» отношения собственности на землю, что повлекло и упразднение института экспроприации. Спустя десятилетие институт изъятия земель будучи частным ранее существовавшего института экспроприации всё же появился в советском праве. Однако ввиду отсутствия частной собственности на землю рассматриваемый институт предполагал прекращение права землепользования. Такое положение сохранялось до земельной реформы, начатой в 1990 году, которой возрождалось многообразие форм собственности. Однако институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, закрепленный ГК РФ, во мно-

гом отсылал нас к сохранявшему силу до введения ЗК РФ Земельному кодексу РСФСР. Однако и принятие ЗК РФ в 2001 году не повлекло радикальных изменений, т.к. институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд опирался на ранее существовавшую модель правового регулирования. Завершился генезис рассматриваемого института лишь после реформы 2014 года.

В настоящее время институт изъятия земельных участков представляет собой межотраслевой институт, регулирующий отношения по поводу как добровольного (по соглашению), так и принудительного отчуждения земельных участков правообладателями при условии равноценного возмещения, осуществляемого в целях удовлетворения публичных интересов, находящих отражение в основаниях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (выполнение международных обязательств РФ; строительство или реконструкция объектов государственного или местного значения, определенных законов, при отсутствии иных вариантов их размещения; иные определенные федеральным законом обстоятельства, например, изъятие земельного участка под многоквартирным жилым домом, который признан аварийным).

2 ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Нами уже было отмечено, что в 2014 году институт изъятия претерпел существенное преобразование, в частности был установлен новый порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

С. А. Липски отмечал, что существовавшее до этого правовое регулирование по целому кругу вопросов не было определенности, что могло привести к нарушению прав и интересов граждан и юридических лиц.³² Данная неопределенность была устранена введением в ЗК РФ главы VII.1, детально регламентировавшей порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В тексте прошлой главы нами отмечалось, что процедура изъятия земельных участков может быть осуществлена двумя путями:

- 1) по соглашению между правообладателем земельного участка и компетентным органом публичной власти (при согласии правообладателя на осуществление изъятия);
- 2) в судебном порядке (при несогласии правообладателя с решением об изъятии).

Рассмотрим порядок изъятия земельного участка по соглашению с правообладателем.

Прежде всего необходимо вновь обратиться к положениям статьи 49 ЗК РФ, т.к. лишь при наличии обстоятельств, определенных законом в качестве оснований изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, изъятие земельного участка становится возможным. Если указанные обстоятельства возникли, уполномоченными органами публичной власти иницируется процедура изъятия земельного участка.

Для уяснения порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд представляется необходимым детально рассмотреть

³² Липски С. А. Новый порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Гражданин и право. 2015. № 8. С. 4.

положения главы VII.1 ЗК РФ.

В первую очередь необходимо определить наличие каких дополнительных условий необходимо для осуществления изъятия.

В целях строительства или реконструкции изъятие допускается, если соответствующие объекты утверждены документами территориального планирования либо проектами планировки территории. Решение об изъятии в указанных целях может быть принято не позднее шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

Если изъятие обусловлено иными целями, его необходимость в зависимости от цели должна быть обоснована одним из следующих документов: 1) международным договором Российской Федерации; 2) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории; 3) лицензией на пользование недрами; 4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Следует отметить, что изъятие земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения запрещается, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

В соответствии со статьей 56.2 ЗК РФ, изъятие осуществляется на основании решений уполномоченных органов. В зависимости от того удовлетворением каких нужд обусловлена необходимость изъятия, уполномоченные органы делят на три уровня.

1. В случае изъятия земельного участка для федеральных государственных нужд решение об изъятии принимается уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, эти же органы принимают решение об изъятии в целях недропользования, за исключением случаев пользования участками недр местного значения.

2. Если изъятие осуществляется в целях удовлетворения государ-

ственных нужд субъекта РФ решение об изъятии принимается уполномоченными исполнительными органами государственной власти субъекта РФ, указанные органы также принимают решение в отношении участков, необходимых для осуществления недропользования на участках недр местного значения.

3. В случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд решение об изъятии принимается органами местного самоуправления.

Следует отметить, что не всегда инициаторами изъятия выступают собственно перечисленные уполномоченные органы. Так статьей 56.4 ЗК РФ предусмотрена возможность обращения ограниченного круга субъектов в уполномоченные органы с ходатайством об изъятии земельного участка, среди которых:

- 1) субъекты естественных монополий;
- 2) организации, уполномоченные либо имеющие разрешения (лицензии) на осуществление деятельности, для обеспечения которой осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 3) субъекты недропользования;
- 4) организации с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;
- 5) орган государственной власти.

Случаи, при которых указанные субъекты вправе обращаться с соответствующим ходатайством, определены как статьей 56.4 ЗК РФ, так и иными нормативными правовыми актами. Например, некоторое уточнение положений статьи 56.4 ЗК РФ в части обращения с ходатайством об изъятии земельных участков для федеральных нужд содержится в Постановлении Правительства РФ «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд»³³.

Наиболее простой способ получить достоверную информацию о правах на подлежащий изъятию земельный участок состоит в получении сведений из

³³ Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 19. Ст. 2841.

ЕГРН, однако не всегда ЕГРН содержит такие сведения. В целях защиты имущественных интересов правообладателей земельных участков, законодателем в статье 56.5 ЗК РФ детально регламентирован порядок выявления таких лиц.

Согласно указанной норме, уполномоченные органы при отсутствии сведений о правах на земельный участок не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии обязаны:

- 1) запросить сведения о правах на земельный участок в архивах, органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также у предполагаемых правообладателей;
- 2) опубликование сообщения о планируемом изъятии в порядке для установленном для обнародования муниципальных правовых актов;
- 3) размещение на официальных сайтах уполномоченного органа и муниципального образования сообщения о планируемом изъятии;
- 4) размещение сообщения о планируемом изъятии на информационном щите в границах населенного пункта либо муниципального образования (если участок вне пределов населенного пункта) на территории которого расположен соответствующий земельный участок.

В случае, если выявление лиц осуществляется на основании ходатайства об изъятии, то указанные выше действия должны быть совершены в течение 10 дней со дня получения сведений из ЕГРН об отсутствии сведений о правах.

Если в результате совершения указанных действий правообладатели подлежащих изъятию земельных участков не были выявлены, уполномоченные органы обращаются в суд с заявлением о признании права собственности соответствующего публично-правового образования на спорный земельный участок.

При этом, правообладатели земельных участков, права которых не были выявлены, имеют право на возмещение от лица, которому передан земельный участок, а при его отсутствии возмещение осуществляется за счет средств соответствующего публично-правового образования. Возврат земельных участков не осуществляется.

Одним из важнейших этапов процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд является принятие решения об изъятии. Рассмотрим случаи, когда данное решение не может быть принято.

В силу пункта 7 статьи 56.6 ЗК РФ, решение об изъятии не может быть принято, если земельные участки являются выморочным имуществом и на них отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц. Также изъятие не осуществляется, если земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, и при этом не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц, а равно, если на таких участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозным имуществом.

В течение 10 дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган, принявший соответствующее решение обязан совершить следующую совокупность действий:

- 1) разместить решение об изъятии на своем официальном сайте;
- 2) обеспечить опубликование решения об изъятии в порядке обнародования муниципальных правовых актов соответствующего муниципального образования;
- 3) направить копию решения правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре недвижимости. Если вместе с земельным участком изымаются объекты недвижимости, расположенные на нём, копия решения направляется также по месту нахождения данных объектов. Если правообладателем был сообщен адрес электронной почты для связи, копия решения направляется также по указанному правообладателем адресу электронной почты. В отсутствие вышеуказанных сведений копия решения об изъятии правообладателям не направляется.

- 4) направить копию решения в орган регистрации прав;
- 5) если решение принято на основании ходатайства об изъятии, копия решения, а также иные документы, определенные подпунктом 5 пункта 10 статьи 56.6 ЗК РФ, направляется организации, подавшей ходатайство.

Необходимо определить: с какого момента правообладатель земельного участка считается надлежащим образом уведомленным о принятии решения об изъятии?

1. В случае, если копия решения направляется по почте, лицо считается уведомленным со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю заказного письма.

2. В случае, если сведения о почтовом адресе отсутствуют, а копия решения направляется по адресу электронной почты, правообладатель считается уведомленным со дня направления копии решения.

3. В случае, если ввиду отсутствия сведений о почтовом адресе и адресе электронной почты копия решения правообладателю не направляется, правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии в порядке, предусмотренном для обнародования муниципальных правовых актов в соответствующем муниципальном образовании.

Получив копию решения об изъятии, правообладатель земельного участка вправе направить в орган, принявший соответствующее решение, сведения о почтовом адресе, по которому необходимо направить проект соглашения об изъятии земельного участка.

В случае, если правообладатель не согласен с принятым решением, он вправе обжаловать его в течение трех месяцев со дня уведомления о принятом решении.

Решение об изъятии действует в течение трёх лет со дня его принятия.

Ближайшего рассмотрения требуют вопросы, связанные с подготовкой и заключением соглашения об изъятии.

Соглашение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд заключается между правообладателем недвижимого имуще-

ства и уполномоченным органом публичной власти, либо организацией, подавшей ходатайство об изъятии. Для соглашения об изъятии обязательна письменная форма.

При подготовке соглашения об изъятии земельного участка уполномоченные органы или подведомственные им органы, либо, в случае принятия решения об изъятии на основании ходатайства, организации, ходатайствовавшие об изъятии, совершают вне зависимости от согласия правообладателя земельного участка следующие действия:

- 1) в определенных законом случаях выступают заказчиком кадастровых работ;
- 2) в случае необходимости без доверенности обращаются от имени правообладателя изымаемой недвижимости с заявлением о кадастровом учете земельного участка;
- 3) выступают заказчиком оценочных услуг;
- 4) осуществляют переговоры с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия;
- 5) в случае принятия решения об изъятии на основании ходатайства, организации, подавшие соответствующее ходатайство, совместно с уполномоченным органом осуществляют подготовку соглашения об изъятии недвижимости;
- б) направляют проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания.

В свою очередь правообладатели земельных участков обязаны обеспечить доступ к ним в целях выполнения указанных выше кадастровых и оценочных работ.

Отдельного внимания в контексте подготовки соглашения об изъятии заслуживает вопрос определения размера возмещения за изъятие земельного участка.

В силу пункта 2 статьи 281 ГК РФ, пункта 2 статьи 56.8 ЗК РФ в размер возмещения включаются:

1) рыночная стоимость земельных участков (если он принадлежит лицу на праве собственности) либо стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению;

2) убытки, причиненные правообладателю изъятием (в том числе убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами, включая договорные обязательства);

3) упущенная выгода;

4) стоимость недвижимых объектов либо стоимость прав на эти объекты (при отсутствии отношения собственности), если на земельном участке расположены объекты недвижимости, подлежащие изъятию.

Вместе с тем следует обратить внимание на перечень объектов, не подлежащих учёту при определении размера возмещения.

Во-первых, не включаются в размер возмещения объекты и их улучшения, которые возникли вопреки разрешенному использованию земельного участка, а при нахождении участка в собственности публично-правового также вопреки условиям договора на основании которого осуществляется владение и пользование им. Во-вторых, не учитываются при расчете недвижимые объекты, построенные после уведомления правообладателя о принятом решении об изъятии, а также улучшения, произведенные после такого уведомления. Исключения составляют случаи совершения вышеуказанных действий на основании разрешения на строительство, выданного до уведомления правообладателя, а в случае с улучшениями также, если они совершены в целях обеспечения безопасности объекта. В-третьих, не принимаются во внимание сделки правообладателя изымаемой недвижимости, совершенные после уведомления и увеличивающие размер убытков, подлежащих включению в размер возмещения.

Размер возмещения должен быть определен не позднее чем за 60 дней до направления соглашения об изъятии правообладателю. Если недвижимое имущество принадлежит лицам на праве общей долевой собственности, размер возмещения определяется пропорционально их долям.

После осуществления вышеуказанных действий проект соглашения под-

писывается уполномоченным органом, принявшим решение об изъятии, а также организацией, подавшей ходатайство об изъятии, если решение было принято на основании такого ходатайства и направляется правообладателю изымаемого земельного участка для подписания заказным письмом с уведомлением о вручении. Вместе с проектом соглашения правообладателю направляются другие документы, определенные законом (кадастровые паспорта, отчёты об оценке). Указанные документы направляются по одному из следующих адресов:

- 1) по адресу, указанному правообладателем для направления проекта соглашения или, при его отсутствии, по адресу, указанному в качестве адреса для связи с правообладателем;
- 2) при отсутствии вышеуказанных сведений, по адресу, указан в выписке из ЕГРН;
- 3) если ЕГРН также не содержит сведений об адресе, документы направляются по адресу, присвоенному изымаемым объектам недвижимого имущества.

Вместе с тем, если правообладатель указал для связи адрес электронной почты, проект соглашения также направляется в электронном виде по указанному адресу.

Проект соглашения считается полученным со дня его получения правообладателем, либо со дня возврата письма отправителю.

Реагируя на поступивший проект соглашения об изъятии, правообладатель изымаемого земельного участка вправе как подписать проект соглашения и направить его отправителю, так и отказаться от подписания о чём отправителю проекта направляется уведомление. В случае, если правообладатель не согласен с указанными в проекте соглашения условиями изъятия, он вправе в ответ на него направить предложение об изменении условий данного соглашения (в том числе об изменении размера возмещения). Однако указанное предложение не может быть безосновательным – правообладатель изымаемого имущества должен приложить к направляемому в ответ предложению документы, обосновывающие данное предложение.

Если в течение 90 дней со дня получения проекта соглашения об изъятии земельного участка правообладатель земельного участка не подпишет указанный проект соглашения и не представит его уполномоченному органу или организации имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По сути задачи суда при рассмотрении дела о принудительном изъятии земельного участка составляет два элемента: 1) необходимость установления соответствия действий, направленных на изъятие земельных участков требованиям законодательства, в целях недопущения произвольного ограничения прав лица; 2) определение условий изъятия земельного участка для государственных или муниципальных. При рассмотрении дела, судом исследуются документы, подтверждающие соблюдение установленной процедуры изъятия земельных участков, рассмотренной нами ранее. Необходимость определения условий изъятия вытекает из положения пункта 6 статьи 279 ГК РФ. На практике суды обычно удовлетворяют требования в том виде, в котором они были заявлены истцом, т.е. суд будет исходить из тех документов, на основании которых уполномоченный орган определял размер возмещения, указанный в проекте соглашения. Исключение составляют случаи, когда правообладатель изымаемого участка выражает несогласие с определенным размером возмещения и заявляет ходатайство о проведении судебной экспертизы.

Заключенное соглашение об изъятии, а равно вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии, является основанием для: перехода права собственности на изымаемые объекты; прекращения иных прав прежнего правообладателя на изымаемое имущество; возникновения прав на образуемые в результате перераспределения земельные участки; государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав; сноса недвижимых объектов, расположенных на изъятом земельном участке. Права на изымаемые объекты прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, но не ранее выплаты возмещения (если оно осуществляется в денежной форме). Не ранее выплаты возмещения наступают и другие указанные вы-

ше последствия.

Подводя итог отметим, что современное правовое регулирование порядка изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд является весьма разработанным. Осуществленные в 2014 году изменения, закрепившие существующий порядок изъятия, устранили множество пробельностей, закрепив в ЗК РФ целую главу, посвященную порядку изъятия. Законодателем детально урегулирован широкий спектр вопросов, среди которых вопросы субъектного состава рассматриваемых правоотношений, условий изъятия, вопросы принятия решения об изъятии, а также вопросы подготовки и заключения соглашения об изъятии земельного участка. В целом, сложившиеся на сегодняшний день правовое регулирование порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд лишено существенных недостатков и обеспечивает баланс частных и публичных интересов.

3 АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПУБЛИЧНЫХ НУЖД

Несмотря на то, что сравнительно недавно институт изъятия земель в публичных интересах был подвержен существенным изменениям, значительно упорядочившим его и устранившим многие недостатки правового регулирования такого изъятия, в настоящее время сохраняется ряд проблем как теоретического, так и практического характера. В рамках настоящей главы мы постараемся рассмотреть наиболее актуальные из них.

Множество вопросов вызывает категория «государственные или муниципальные нужды». Напомним, что ряд авторов высказывается в пользу законодательного раскрытия понятия «государственные или муниципальные нужды», указывая на то, что одну из проблем института изъятия земель ради публичных нужд составляет как раз-таки отсутствие указанной дефиниции.

Однако мы склонны считать, что такое нововведение в достаточной мере необоснованно с позиции практической пользы.

Прежде всего вновь отметим, что рассматриваемое понятие было истолковано Верховным Судом РФ. По мнению высшего судебного органа государственные или муниципальные нужды составляют потребности соответствующего публично-правового образования, удовлетворение которых невозможно без осуществления изъятия и которые прямо определены законом³⁴.

В дальнейшем Верховный Суд РФ, несколько развил свою позицию. Рассмотрев дело № А07-21632/2013, судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ отметила, что государственные или муниципальные нужды представляют собой «потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно-полезных целей), но является невозможным без изъятия имущества, принадлежащего частному субъекту. Соответственно, принудительное изъятие

³⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. № 1230.

не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества»³⁵.

Кроме того, мы полагаем, что понятие «государственные или муниципальные нужды» в обход его определению сущностно раскрывается через основания изъятия земельных участков, т.к. в контексте института изъятия земель государственные или муниципальные нужды проявляются в указанных в законе основаниях изъятия.

Таким образом, мы приходим к следующему выводу. Несмотря на то, что многие исследователи ратуют за законодательное закрепление данного понятия, отсутствие легальной дефиниции нельзя назвать сколь либо существенным упущением законодателя, т.к. как на практике значение имеет не весьма размытая категория государственных и муниципальных нужд, а лишь те из них, которые определены законом в качестве оснований изъятия земельных участков (в том числе, определенные непосредственно статьей 49 ЗК РФ).

Несмотря на это уполномоченные органы, как показывает судебная практика, нередко отступают от краеугольного условия изъятия – наличие государственных или муниципальных нужд. К примеру, Арбитражный суд Уральского округа в одном из своих постановлений³⁶ указал, что хоть заявитель относится к субъектам, наделенным правом обращаться с ходатайством об изъятии земельного участка, само по себе наличие данного ходатайства не может послужить основанием изъятия при несоблюдении иных законодательно определенных условий.

Суд обратил внимание на то, что заявитель в качестве государственной нужды указал на получение в дальнейшем публично-правовым образованием налога и формирование новых рабочих мест, при этом, по мнению суда, ука-

³⁵ Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 [Электронный ресурс].URL: http://www.vsrp.ru/stor_pdf_ec.php?id=1387626 (дата обращения: 11.03.2022).

³⁶ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.05.2017 № 09-1616/17 по делу № А50-10431/2016 [Электронный ресурс].URL: <https://kad.arbitr.ru/>(дата обращения: 11.03.2022).

занное заявителем лишь опосредованно служит интересам общества и в первую очередь направлено на извлечение прибыли самим заявителем.

Таким образом, практические сложности возникают не столько из-за отсутствия легального определения понятия «государственные или муниципальные нужды», сколько из-за неверного толкования норм материального права, в частности статьи 49 ЗК РФ.

При этом ещё одним неоднозначным критерием, порождающим практические проблемы, выступает критерий исключительности, с которой законодатель связывает возникновение самой возможности изъятия.

Напомним, что в силу статьи 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд возможно лишь в исключительных случаях. Однако какой-либо конкретики по вопросу исключительности законодатель не даёт.

В свою очередь Верховный Суд РФ по результатам рассмотрения ранее упомянутого дела № А07-21632/2013, сославшись в своем определении на позицию Конституционного Суда РФ, указал, что при осуществлении изъятия должен осуществляться эффективный судебный контроль, который помимо прочего подразумевает, «необходимость проверки действительного наличия оснований, установленных уполномоченным органом в качестве целей принудительного изъятия имущества, их соответствия закону»³⁷.

Таким образом, Верховный Суд РФ дополнительно подтвердил необходимость установления соответствия закону всех обстоятельств по делу, а следовательно, решение об изъятии может быть принято только в исключительных случаях для достижения общественно-полезных целей, реализация которых невозможна без вмешательства органов государственной власти или местного самоуправления в частные интересы. При этом исключительность, а следовательно, и невозможность иными способами удовлетворить возникшие публичные нужды, оценивается уполномоченным органом (при заключении соглашения)

³⁷ Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 [Электронный ресурс].URL: http://www.vsrp.ru/stor_pdf_ec.php?id=1387626 (дата обращения: 11.03.2022).

либо судом (при принудительном изъятии) в отсутствие каких-либо законодательных направляющих, что обуславливает некоторые сложности правоприменения в указанной части.

В качестве примера стоило бы обратить внимание на практику Десятого арбитражного апелляционного суда, который разрешая одно из дел отменил решение нижестоящего суда в связи с тем, что уполномоченным органом не были предоставлены сведения, подтверждающие исключительный характер осуществляемого изъятия³⁸.

Одной из центральных проблем изъятия земельных участков для публичных нужд было и остается определение выкупной цены изымаемого земельного участка. С одной стороны, проведение оценки в достаточной мере урегулировано Федеральным законом «Об оценочной деятельности», с другой стороны, особенности возмещения при изъятии земельных участков для публичных нужд обуславливают некоторые сложности при определении размера возмещения. Прежде всего обратим внимание на то обстоятельство, что правообладатель земельного участка лишен возможности самостоятельно выбирать оценочную организацию. Хотя законодатель и предусмотрел возможность обращения правообладателя земельного участка в уполномоченный орган с целью изменения условий соглашения (в частности, правообладатель может обосновать несогласие в части размера возмещения отчетом об оценке, осуществленной организацией по выбору правообладателя), удовлетворение предложений правообладателя остается правом уполномоченного органа и могут быть проигнорированы им. Оспорить определенный уполномоченным органом размер возмещения можно только в судебном порядке. Данная возможность возникает при не подписании правообладателем соглашения об изъятии и выступает одной из гарантий его прав.

Как отмечено Арбитражным судом Московского округа определение рыночной стоимости земельного участка является необходимым условием его

³⁸ Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.07.2016 № 10АП-4767/2016 по делу № А41-78851/15 [Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 11.03.2022).

изъятия³⁹.

Сложности при определении размера возмещения, в частности, вызывает неопределенность по вопросу: по состоянию на какой момент должна быть осуществлена оценка?

Современным земельным законодательством определено, что размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления соглашения об изъятии правообладателю изымаемого участка (пункт 7 статьи 56.8 ЗК РФ). В свою очередь при принудительном изъятии условия такого изъятия, в том числе размер возмещения, определяются судом.

Внимания заслуживает тот факт, что между моментами определения размера возмещения и принятия судебного решения об изъятии земельного участка может пролежать существенный промежуток времени. Как отмечалось ранее, процедура принудительного изъятия может быть инициирована не ранее чем через 90 дней со дня получения проекта соглашения правообладателем изымаемой недвижимости. С учетом срока, в который определяется размер возмещения, общий срок между указанными ранее моментами составляет 120 дней. Но вместе с тем следует принять во внимание, что иск о принудительном изъятии может быть предъявлен в течении срока действия решения об изъятии земельного участка, который составляет 3 года. Безусловно, по истечении столь существенного промежутка времени возможно существенное изменение рыночной стоимости изымаемого имущества, изменением размера убытков, причиняемых изъятием.

В данном контексте следует обратить внимание на позицию Конституционный Суд РФ.

Гражданами Качковским и Федосовым оспаривалось конституционность законоположения ранее упомянутого федерального закона о присоединении к г.

³⁹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.10.2019 № Ф05-15779/19 по делу № А41-8244/2019 [Электронный ресурс].URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 11.03.2022).

Москве территорий⁴⁰, определяющего правила расчета размера возмещения при осуществлении изъятия. В соответствии с оспариваемым положением стоимость изымаемого объекта подлежала определению на день, предшествующий принятию решения об утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов, определенных указанным федеральным законом.

Конституционным Судом РФ, было установлено, что в случае заявителей между моментами принятия правовых актов, утвердивших документацию по планировке территории, и правовых актов, предусматривающих изъятие имущества, прошло 3 года. При этом суды общей юрисдикции отказывали в определении размера возмещения исходя из рыночной стоимости на момент принятия решения о его изъятии, руководствуясь оспариваемым законоположением.

Удовлетворяя жалобы заявителей, Конституционный Суд РФ отметил: «Принимая во внимание общеправовой принцип справедливости, такое регулирование в любом случае не может приводить к получению одним из участников отношений, складывающихся по поводу изъятия имущества, необоснованных экономических преимуществ за счет другого участника и не освобождает от необходимости учитывать объективные факторы, влияющие на рыночную стоимость этого имущества»⁴¹.

Здесь же следует обратить внимание на Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта⁴². В соответствии с

⁴⁰ Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 05.04.2013 № 43-ФЗ// Российская газета. 2013. № 77.

⁴¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 11.02.2019 № 9-П «По делу о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобами граждан А.К. Качковского и А.Г. Федосова» // Собрание законодательства РФ. 2019. № 7. – Ст. 712.

⁴² 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).

пунктом 7 указанного акта, при рассмотрении судом дела о выкупе земельного участка выкупная цена определяется исходя из рыночной стоимости земельного участка на момент рассмотрения спора.

Ранее, согласно пункту 4 статьи 57 ЗК РФ, размер возмещения определялся по состоянию на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельного участка.

Однако как было указано Верховным Судом РФ, данное правило было установлено для целей первоначального предложения о выкупе земельного участка при принятии решения органом публично-правового образования об изъятии этого участка для государственных или муниципальных нужд.

В связи с этим, при принудительном изъятии необходимо определять размер возмещения на момент проведения судебного разбирательства.

В настоящее время ЗК РФ предусмотрел специальную норму, определяющие по состоянию на какой момент должен определяться размер возмещения при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Так в соответствии с пунктом 7 статьи 56.8 ЗК РФ размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости. Однако данное положение не устраняет того обстоятельства, что при принудительном изъятии размер возмещения должен определяться на момент рассмотрения дела судом, т.к. положения статьи 56.8 ЗК РФ распространяются на определение размера возмещения уполномоченными органами. Что, в частности, находит подтверждение в вышеупомянутом постановлении Конституционного Суда РФ № 9-П/2019 от 11.02.2019, кроме того, на данное обстоятельство прямо указано самим Верховным Судом, отметившим, что изложенная им правовая позиция остается актуальной и при рассмотрении дел о принудительном изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд после 01.04.2015, поскольку действующим законодательством не установлено иное.

Ввиду того, что принудительное изъятие земельного участка не должно нарушать баланс частных и публичных интересов, по нашему мнению, необхо-

димо предусмотреть дополнительные меры, обеспечивающие правообладателю изымаемого участка выплату равноценного возмещения. Руководствуясь общеправовым принципом справедливости, полагаем необходимым формализовать сложившуюся судебную практику относительно момента определения размера возмещения путём закрепления в ЗК РФ положений, обязывающих суды при принудительном изъятии определять размер возмещения на момент рассмотрения дела в суде.

Говоря о правилах определения размера возмещения, следует принять во внимание, что суды не всегда верно определяют вид разрешенного использования земельного участка ввиду того, что в некоторых случаях вид разрешенного использования изменялись после принятия решения об изъятии.

В соответствии с пунктом 8 ранее упомянутого обзора судебной практики определение выкупной цены земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, производится исходя из вида разрешенного использования, установленного в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия для государственных или муниципальных нужд.

Помимо прочего следует отметить, что, детально регламентировав процедуру изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд и уделив внимание каждому из этапов процедуры изъятия, законодатель не предусмотрел положений, обособлено регулирующих вопросы принудительного изъятия. Безусловно, большинство правил, регулирующих принудительное изъятие «вшиты» в другие нормы, регулирующие рассматриваемый институт либо же вытекают из их смысла, но ввиду того, что данный вопрос законодателем прямо не урегулирован, а по ряду аспектов в правоприменительной практике возникают спорные ситуации, полагаем необходимым несколько детальнее рассмотреть наиболее значимые судебные акты, разъяснившие некоторые вопросы принудительного изъятия.

Законом определено, что при не достижении соглашения с собственником изъятие может быть осуществлено принудительно по решению суда, при этом условия изъятия определяются судом. В сущности, данное соглашение за-

меняется судебным решением. В этом случае, как отмечено в постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.07.2015 № Ф03-2853/15 по делу № А51-16695/2014, заключение соглашения об изъятии земельного участка законом не предусмотрено.⁴³ Несмотря на то, что правоотношения, ставшие предметом рассмотрения в настоящем деле, возникли до введения в действие редакции ЗК РФ, реформировавшей институт изъятия земель для публичных нужд, данная позиция остается актуальной и сегодня, т.к. закон не предусмотрел необходимость заключения соглашения при наличии судебного решения. При этом, как отмечено Верховным Судом Республики Адыгея, «вступивший в законную силу судебный акт о принудительном изъятии недвижимого имущества является основанием для прекращения и возникновения прав на него и выплат соответствующего возмещения без принятия каких-либо дополнительных решений и заключения соглашений об этом»⁴⁴.

Вместе с тем, осуществление изъятия земельного участка для публичных нужд невозможно без одновременного разрешения вопроса о выплате возмещения за его изъятие, т.к. иное «не соответствует требованиям земельного и гражданского законодательства, а также основополагающим принципам Конституции РФ»⁴⁵. При этом определение рыночной стоимости изымаемого участка является необходимым условием его изъятия⁴⁶.

Как разъяснил Арбитражный суд Поволжского округа в своём постановлении по делу № А65-40327/2018, обязанность по предоставлению правообладателю земельного участка возмещения за его изъятие «подлежит возложению на то лицо (бюджет), в интересах которого изымается земельный участок для

⁴³ Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.07.2015 № Ф03-2853/15 по делу № А51-16695/2014 // [Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/>(дата обращения: 11.03.2022).

⁴⁴ Апелляционное определение Верховного Суда Республики Адыгея от 22.01.2019 по делу № 33-80/2019 // [Электронный ресурс]. URL: <http://vs.adg.sudrf.ru/> (дата обращения: 11.03.2022).

⁴⁵ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.11.2020 № Ф08-8831/20 по делу № А32-53400/2019[Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/>. (дата обращения: 11.03.2022).

⁴⁶ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.10.2019 № Ф05-15779/19 по делу № А41-8244/2019[Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/>(дата обращения: 11.03.2022).

публичных нужд»⁴⁷. При этом основанием возникновения на стороне публичного субъекта обязанности по выплате денежных средств, составляющих рыночную стоимость изымаемого имущества, является решение суда.⁴⁸ Вместе с тем, отсутствие в судебном решении сроки перечисления возмещения не означает невозможность взыскания такого возмещения в пределах срока исполнения соответствующего судебного акта⁴⁹.

Вместе с тем, как указал Конституционный Суд РФ, предоставление возмещения при изъятии земельного участка в судебном порядке не исключает возможность заявления требований о взыскании убытков, в том числе упущенной выгоды⁵⁰.

Следует обратить внимание на некоторые особенности распределения судебных расходов по делам об изъятии земельных участков для публичных нужд. Так Верховный Суд Республики Башкортостан указывает, что при взыскании собственником выкупной цены с публичного органа, который выступает ответчиком по делу, обязанность по возмещению расходов на проведение судебной экспертизы, на основании которой судом определяется выкупная цена изымаемого имущества, возлагается на данный публичный субъект⁵¹.

Исходя из рассмотренной выше судебной практики, мы приходим к выводу, что сложившееся на сегодняшний день правовое регулирование изъятия земельных участков для публичных нужд весьма полно регламентировало рас-

⁴⁷ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 30.10.2019 № Ф06-53840/19 по делу № А65-40327/2018 [Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/>. (дата обращения: 11.03.2022).

⁴⁸ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.05.2019 № Ф06-45569/19 по делу № А65-21446/2018 [Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/>. (дата обращения: 11.03.2022).

⁴⁹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.08.2021 г. № Ф05-17380/21 по делу № А41-50202/2020 [Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/>. (дата обращения: 11.03.2022).

⁵⁰ Определение Конституционного Суда РФ от 30.01.2020 № 64-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Сарккинен Галины Николаевны на нарушение ее конституционных прав положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵¹ Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 09.10.2019 по делу № 33-19674/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://vs--bkr.sudrf.ru/>. (дата обращения: 11.03.2022).

сма­три­вае­мую про­це­ду­ру. Но не­смот­ря на это, в пра­во­при­менитель­ной прак­ти­ке всё же воз­ни­ка­ют не­ко­то­рые сло­ж­но­сти с при­ме­не­нием рас­сма­три­вае­мо­го ин­сти­ту­та. Од­ной из ос­нов­ных про­блем пра­во­при­ме­не­ния яв­ля­ет­ся не­вер­ное по­ни­ма­ние ка­те­го­рии «го­су­дар­ствен­ные или му­ни­ци­паль­ные нуж­ды», а так­же ус­ло­вия ис­клю­чи­тель­но­сти слу­ча­ев при ко­то­рых до­пус­ка­ет­ся изъ­я­тие. Не­ред­ки в су­деб­ной прак­ти­ке при­ме­ры, в ко­то­рых упол­но­мо­чен­ные ор­га­ны или ор­га­ни­за­ции, по­дав­шие хо­да­тай­ство об изъ­я­тии, пред­при­ни­ма­ют по­пыт­ки прину­ди­тель­но­го изъ­я­тия при от­сут­ствии не­об­хо­ди­мых ус­ло­вий. В част­но­сти, в не­ко­то­рых слу­ча­ях ука­зан­ные ор­га­ни­за­ции пред­при­ни­ма­ют по­пыт­ки изъ­я­тия лишь при ко­свен­ных пуб­лич­ных нуж­дах, ко­гда ос­нов­ной це­лью яв­ля­ет­ся удо­вле­тво­ре­ние част­но­го ин­те­ре­са. В дру­гих слу­ча­ях упол­но­мо­чен­ные ор­га­ны или ор­га­ни­за­ции, зая­вив­шие хо­да­тай­ство, оста­вля­ют не­до­ка­зан­ны­ми ис­клю­чи­тель­но­сть об­сто­я­тель­ств, в свя­зи с ко­то­ры­ми про­из­во­дит­ся изъ­я­тие. Не­смот­ря на су­ще­ство­ва­ние дан­ных про­блем, су­ды, как пра­ви­ло, вер­но раз­ре­ша­ют ука­зан­ные де­ла, не до­пус­кая про­из­воль­но­го ог­ра­ни­че­ния прав на изы­мае­мые зе­мель­ные учас­тки. В этой свя­зи мы не раз­де­ляем мне­ние не­ко­то­рых ис­сле­до­ва­те­лей о не­об­хо­ди­мо­сти за­ко­но­да­тель­но­го за­кре­п­ле­ния де­фини­ции «го­су­дар­ствен­ные или му­ни­ци­паль­ные нуж­ды». В свою оче­редь у су­дов, вви­ду от­сут­ствия пря­мо­го за­ко­но­да­тель­но­го ука­за­ния, ра­нее не­од­но­крат­но воз­ни­ка­ли сло­ж­но­сти с тем по со­сто­я­нию на ка­кой мо­мент вре­мени дол­жен оп­ре­де­лять­ся раз­мер воз­ме­ще­ния, од­на­ко в на­сто­я­щее вре­мя сло­жив­шая­ся су­деб­ная прак­ти­ка пред­по­ла­га­ет оп­ре­де­ле­ние раз­ме­ра воз­ме­ще­ния при прину­ди­тель­ном изъ­я­тии на мо­мент рас­смот­ре­ния спо­ра. Вме­сте с тем, по на­ше­му убе­жде­нию, не­об­хо­ди­мо пред­ус­мот­реть до­пол­ни­тель­ные ме­ры, обес­печива­ю­щие пра­во­об­ла­да­те­лю изы­мае­мо­го учас­тка вы­плату рав­но­цен­но­го воз­ме­ще­ния. Ру­ко­вод­ствуясь об­ще­пра­во­вым прин­ци­пом спра­вед­ли­во­сти, по­ла­гаем не­об­хо­ди­мым фор­ма­ли­зо­вать сло­жив­шую­ся су­деб­ную прак­ти­ку от­но­ситель­но мо­мента оп­ре­де­ле­ния раз­ме­ра воз­ме­ще­ния пу­тём за­кре­п­ле­ния в ЗК РФ по­ло­же­ний, обя­зы­ва­ю­щих су­ды при прину­ди­тель­ном изъ­я­тии оп­ре­де­лять раз­мер воз­ме­ще­ния на мо­мент рас­смот­ре­ния де­ла в су­де.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе настоящего исследования были проанализированы общественные отношения, возникающие в связи с изъятием земельных участков для публичных нужд. В частности, в настоящей бакалаврской работе было проанализировано действующее законодательство и иные правовые акты, регулирующие изъятие земель для государственных и муниципальных нужд, исследованы процесс становления рассматриваемого института, основания и условия, а также порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, вместе с тем в ходе осуществления настоящего исследования выявлен ряд проблем и определены пути решения отдельных проблем. Выполнение поставленных задач позволило достичь цели настоящей бакалаврской работы, а именно исследования особенностей правового регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в России.

Подводя итог настоящему исследованию, обратимся к основным его положениям.

Зачаток института изъятия земель в публичных интересах возник в российском праве ещё во второй половине XVIII века, однако в качестве полноценного правового института он оформился лишь с введением в том X Свода законов Российской Империи статьи 575, закрепившей институт экспроприации, в рамках которого в дореволюционную эпоху и осуществлялось изъятие земельных участков для публичных нужд. События 1917 года «перевернули» отношения собственности на землю, что повлекло на время упразднение института экспроприации. В условиях упразднения частной собственности на землю институт изъятия земель не мог существовать в привычном виде, но уже в 1929 году рассматриваемый институт был введен советскую правовую систему и подразумевал прекращение права землепользования. В дальнейшем институт изъятия земель продолжал своё развитие, но кардинально ситуация начала меняться в конце 1990 г., когда началась земельная реформа, целью которой был переход к многообразию форм собственности на землю. Институт изъятия зе-

мельных участков для государственных или муниципальных нужд был закреплен в современном ГК РФ, но вместе с тем в него было заметное количество бланкетных норм, отсылающих к действующему на тот момент Земельному кодексу РСФСР, содержательное наполнение которого в результате реформирования оказалось существенно усечено, в том числе в части института изъятия. Такое положение сохранялось до 2001 года, когда наконец был принят ЗК РФ. Принятие современного нормативного правового акта действительно способствовало устранению некоторых проблем правового регулирования, но тем не менее, введение в действие ЗК РФ не решило всех проблем. Одной из причин было то, что данный правовой акт в части регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд во многом опирался на советскую модель правового регулирования. Ситуация кардинально изменилась с принятием в 2014 году Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.12.2014 № 499-ФЗ, которым было осуществлено существенное реформирование рассматриваемого института.

В настоящее время институт изъятия земельных участков представляет собой межотраслевой институт, регулирующий отношения по поводу как добровольного (по соглашению), так и принудительного отчуждения земельных участков их правообладателями при условии равноценного возмещения, осуществляемого в целях удовлетворения публичных интересов, находящих отражение в определенных федеральным законом основаниях изъятия.

При этом в среде ученых-юристов не сложилось единства мнений в отношении правовой природы отношений по поводу изъятия в публичных интересах.

Несмотря на то, что современный институт изъятия включает в себя как частноправовые, так и публично-правовые средства регулирования, в настоящем исследовании обоснована публично-правовая природа рассматриваемого института.

Следует отметить, что сложившееся на сегодняшний день правовое регу-

лирование изъятия земельных участков для публичных нужд весьма детально регламентировало указанную процедуру, устранив многие из ранее существовавших пробелов правового регулирования и иных проблем. В ЗК РФ была закреплена целая глава, детально регламентирующая процедуру изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд на всех её этапах, позволяющая установить на практике баланс частных и публичных интересов.

Но несмотря на столь обстоятельное правовое регулирование, ряд вопросов всё же вызывает трудности на практике.

Одной из центральных проблем изъятия земельных участков для публичных нужд является неверное понимание категории «государственные или муниципальные нужды». Как показывает судебная практика не единичны случаи обращения уполномоченных органов или организаций, заявивших ходатайство об изъятии, в суд с требованием о принудительном изъятии при отсутствии определенных соответствующих публичных нужд. По этой причине в доктрине нередко высказывалось мнение о необходимости законодательного закрепления дефиниции «государственные или муниципальные нужды». Безусловно, такая новелла способна повлечь за собой некоторые позитивные последствия в части правоприменения, но, по нашему мнению, указанные изменения всё же представляются излишними. Во-первых, понятие «государственные или муниципальные нужды», по нашему мнению, сущностно раскрывается через основания изъятия земельных участков в обход закрепления легальной дефиниции. В целом данное мнение подтверждается и судебной практикой, т.к. суды, указывая на отсутствие государственной или муниципальной нужды, обращают внимание на несоответствие основания изъятия тем основаниям, которые определены статьей 49 ЗК РФ. Вместе с тем, понятие государственных или муниципальных нужд получило судебного толкование, осуществленное Пленумом Верховного Суда РФ. Ввиду того, что в случае законодательного закрепления категория «государственные или муниципальные нужды» вряд ли получит иное содержание, данное нововведение видится нами излишним.

Ещё одной из основных проблем изъятия земельных участков для госу-

дарственных или муниципальных нужд выступает проблема определения размера возмещения за изымаемый участок. Определение размера возмещения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности», однако детальное регламентирование процедуры оценки не устраняет отдельные проблемы в контексте изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Так правообладатель изымаемого участка лишен возможности самостоятельно выбирать оценочную организацию. Данное положение частично компенсируется законодательным положением, предусматривающим возможность обращения правообладателей земельных участков к осуществляющему изъятие субъекту с предложением об изменении условий изъятия. К примеру, правообладатель может оспорить стоимость изымаемого имущества или прав на это имущество, обосновав свою позицию отчетом об оценке, осуществленной по инициативе правообладателя. Но в данном случае правообладатель вынужден нести дополнительные расходы на проведение оценки, а удовлетворение требований правообладателя остается правом субъекта, осуществляющего изъятие, ввиду чего наиболее действенной формой защиты своих имущественных прав при изъятии земельных участков остается судебная форма.

Сложности при определении размера возмещения, в частности, вызывает неопределенность по вопросу: по состоянию на какой момент должна быть осуществлена оценка?

В соответствии с пунктом 7 статьи 56.8 ЗК РФ размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии. В свою очередь при принудительном изъятии условия такого изъятия, в том числе размер возмещения, определяются судом.

Внимания заслуживает тот факт, что между моментами определения размера возмещения и принятия судебного решения об изъятии земельного участка может пролегать существенный промежуток времени, достигающий примерно трёх лет. Безусловно, по истечении столь существенного промежутка

времени возможно существенное изменение рыночной стоимости изымаемого имущества, изменением размера убытков, причиняемых изъятием.

Ранее в судебной практике имелись примеры, когда суды отказывали в удовлетворении ходатайства о проведении оценки на день рассмотрения спора, одна высшие судебные органы искоренили такой подход. Но несмотря на это, в отсутствие соответствующего ходатайства со стороны правообладателя суды нередко, удовлетворяя требования уполномоченных органов или организаций о принудительном изъятии, определяют размер возмещения исходя из отчета об оценке, составленного при подготовке соглашения об изъятии, что может привести к возникновению на стороне публичных органов необоснованных экономических преимуществ за счет правообладателя изымаемого имущества и, соответственно, к ущемлению его прав.

В связи с изложенным полагаем необходимым предусмотреть на уровне федерального закона дополнительные меры, обеспечивающие правообладателю изымаемого участка выплату равноценного возмещения, а именно, руководствуясь общеправовым принципом справедливости, считаем необходимым формализовать сложившуюся судебную практику относительно момента определения размера возмещения путём закрепления в ЗК РФ положений, обязывающих суды при принудительном изъятии определять размер возмещения на момент рассмотрения дела в суде вне зависимости от наличия соответствующего ходатайства со стороны правообладателя изымаемой недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 14.03.2020) // Российская газета. – 2020. – № 144.
- 2 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
- 4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
- 5 Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.12.2014 № 499-ФЗ // Собрании законодательства РФ. – 2015. – № 1 – Ст. 52.
- 6 Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 05.04.2013 № 43-ФЗ (ред. 30.12.2021) // Российская газета. – 2013. – 10 апреля. – № 77.
- 7 Федеральный закон «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.12.2007 № 310-ФЗ (ред. от 28.06.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 49. – Ст. 6071.
- 8 Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства РФ.

– 1993. – № 52. – Ст. 5085.

9 Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 19. – Ст. 2841.

10 Постановление Правительства Российской Федерации от 16.11.1996 № 1370 (ред. от 24.08.2002) «О подписании Соглашений между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Корея об урегулировании вопроса о земельной собственности России в г. Сеуле и об обмене земельными участками для строительства комплексов зданий дипломатических представительств» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 48. – Ст. 5480.

11 Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 (утратил силу) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1991. – № 22. – Ст. 768.

12 Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 (утратил силу) // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1990. – № 10. – Ст. 129.

13 Закон об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13.12.1968 № 3401-VII (утратил силу) // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1968. – № 51. – Ст. 485.

14 Постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 04.03.1929 «Об утверждении Положения об изъятии земель для государственных или общественных надобностей» (утратил силу) // Собрание узаконений РСФСР. – 1929. – № 24. – Ст. 248.

15 Свод законов Российской Империи. Том X (утратил силу) : Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire#>. – 10.02.2022.

II Специальная литература

16 Алтенгова, О. Л. Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук / О. Л. Ал-

тенгова. – Волгоград, 2012. – 211 с.

17 Актуганова, Р. Р. Анализ процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд / Р. Р. Актуганова // Аллея науки. – 2017. – № 16. – С. 642-647.

18 Белова, Т. В. К вопросу о размере возмещения убытков собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд / Т. В. Белова // Новое слово в науке: перспективы развития. – 2016. – № 3. – С. 180-184.

19 Венецианов, М. В. Экспроприация с точки зрения гражданского права / М. В. Венецианов. – Казань: типография Императорского университета, 1891. – 114 с.

20 Верещагина, Д. В. Проблемы изъятия земельного участка: исторический опыт / Д. В. Верещагина // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2012. – № 6. – С. 39-42.

21 Власов, В. А. Отдельные правовые аспекты изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд по законодательству Российской Федерации / В. А. Власов, Ю. С. Семин // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 9. – С. 64-68.

22 Евсегнеев, В. А. Собственность на землю в фокусе интересов / В. А. Евсегнеев // Журнал российского права. – 2004. – № 8. – С. 69-79.

23 Жукова, Ю. В. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: новое в законодательстве / Жукова Ю. В. // Молодой ученый. – 2015. – № 9. – С. 836-839.

24 Исаев, В. М. Правовые аспекты изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд / В. М. Исаев, Д. С. Середа // Молодой ученый. – 2021. – № 41. – С. 226-228.

25 Кабытов, Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: дис. ... канд. юрид. наук / Кабытов Н. П. – Самара, 2004. – 286 с.

26 Каримов, А. П. Изъятие земельных участков для государственных

или муниципальных нужд / А. П. Каримов // Аллея науки. – 2019. – № 7. – С. 439-443.

27 Кондратьева, Д. О. Некоторые проблемы принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд / Д. О. Кондратьева, Д. Э. Саюкова // Концепции развития института прав человека в условиях глобализации современного права и политики : сборник научных трудов по материалам международного научно-практического круглого стола, 2016. – С. 149-152.

28 Крассов, О. И. Земельное право: учебник. О. И. Крассов. 4-е изд., перераб. и доп. / – М.: Норма: Инфра-М., 2012. – 608 с.

29 Крассов, О. И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита / О. И. Крассов. – М. : Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 144 с.

30 Курницкая, А. В. Изъятие земельных участков при строительстве олимпийских объектов в городе сочи как вид ограничения прав на землю / А. В. Курницкая // Петербургский юрист. – 2014. – № 1. – С. 98-103.

31 Липски, С. А. Новый порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд / С. А. Липски // Гражданин и право. – 2015. – № 8. – С. 3-11.

32 Лисица, А. А. Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд: краткий правовой анализ российского законодательства / А. А. Лисица, Л. В. Масленникова // Современные научные исследования и разработки. – 2018. – № 5. – С. 394-396.

33 Малышева, Е. Н. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд : новации правового регулирования / Е. Н. Малышева, Ю. Н. Самылина, П. А. Матвеев // Аллея науки. – 2018. – № 5. – С. 531-534.

34 Маркин, С. В. Актуальные вопросы изъятия земельных участков у их собственников для государственных и муниципальных нужд / С. В. Маркин, М. В. Маркина // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2021. – № 3. – С. 112-115.

35 Нестерова, Е. В. История права государственной собственности / Е. В. Нестерова // Юрист. – 2005. – № 9. – С. 26-30.

36 Паланский, А. В. Проблемы установления рыночной стоимости земельных участков и убытков, которые вытекают из последствий процедуры изъятия земельных участков / А. В. Паланский // Аллея науки. – 2019. – № 4. – С. 607-611.

37 Пупол, З. И. Декреты Советской власти / З. И. Пупол, А. Л. Коробова. – М., 1957. – Т. 1 : Государственное издательство политической литературы, – 640 с.

38 Сивкова, О. Н. Анализ общих вопросов и проблем изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд / О. Н. Сивкова, Е. Г. Черных // Актуальные вопросы научных исследований : сборник научных трудов по материалам V Международной научно-практической конференции, 2016. – С. 67-70.

39 Сидорова, Е. Л. Защита прав физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук / Е. Л. Сидорова. – М., 2010. – 201 с.

40 Сони́на, Д. Д. Правовые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации: дисс. ... канд. юрид. наук / Д. Д. Сони́на. – М., 2012. – 322 с.

41 Тихонов, А. Н. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с выкупом земельного участка для государственных или муниципальных нужд : дисс. ... канд. юрид. наук / А. Н. Тихонов. – Екатеринбург, 2019. – 203 с.

42 Томсинов, В. А. Законодательство императора Петра III: 1761-1762 годы. Законодательство императрицы Екатерины II: 1762-1782 годы / В. А. Томсинов. – Зерцало, 2011. – 368 с.

43 Чернова, Н. В. Новое в механизме изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд / Чернова Н. В. // Контентус. – 2016. – № 6. – С. 53-55.

44 Чистяков, О. И. Российское законодательство X-XX вв.: в 9 томах. / О. И. Чистяков. – М., Юридическая литература, 1988. – Т. 6 : Законодательство первой половины XIX века. – 432 с.

45 Шевельдина, П. А. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд / П. А. Шевельдина, О. В. Землянова // Развитие современной науки: тенденции, проблемы, перспективы : сборник материалов Международной (заочной) научно-практической конференции, 2018. – С. 534-544.

46 Яхина, Г. З. Проблемы определения размера возмещения и рыночной стоимости земельных участков, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – № 11. – С. 221-224.

III Правоприменительная практика

47 Постановление Конституционного Суда РФ от 11.02.2019 № 9-П «По делу о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобами граждан А.К. Качковского и А.Г. Федосова» // Собрание законодательства РФ. 2019. – № 7. – Ст. 712.

1 Определение Конституционного Суда РФ от 30.01.2020 № 64-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Сарккинен Галины Николаевны на нарушение ее конституционных прав положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2009. – № 1230.

49 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) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2016. – № 4. – С. 43-48.

50 Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.vsrp.ru/stor_pdf_ec.php?id=1387626. – 11.03.2022.

51 Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.08.2021 № Ф05-17380/21 по делу № А41-50202/2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/>. – 11.03.2022.

52 Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.11.2020 № Ф08-8831/20 по делу № А32-53400/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/>. – 11.03.2022.

53 Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.10.2019 № Ф05-15779/19 по делу № А41-8244/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/>. – 11.03.2022.

54 Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 30.10.2019 № Ф06-53840/19 по делу № А65-40327/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/>. – 11.03.2022.

55 Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.05.2019 № Ф06-45569/19 по делу № А65-21446/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/>. – 11.03.2022.

56 Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.05.2017 № 09-1616/17 по делу № А50-10431/2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/>. – 11.03.2022.

57 Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.07.2015 № Ф03-2853/15 по делу № А51-16695/2014 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/>. – 11.03.2022.

58 Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 09.10.2019 по делу № 33-19674/2019 [Электронный ресурс]. – Режим

доступа: <https://vs--bkr.sudrf.ru>. – 11.03.2022.

59 Апелляционное определение Верховного Суда Республики Адыгея от 22.01.2019 по делу № 33-80/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vs.adg.sudrf.ru/>. – 11.03.2022.

60 Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.07.2016 № 10АП-4767/2016 по делу № А41-78851/15 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/>. – 11.03.2022.

61 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 29.07.2019 по делу № 2-6149/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru/>. – 11.03.2022.

62 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 22.07.2019 по делу № 2-5633/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru/>. – 11.03.2022.

63 Решение Благовещенский районный суд Амурской области от 26.02.2018 по делу № 2-30/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://blag-rs.amr.sudrf.ru/>. – 11.03.2022.

64 Решение Октябрьский районный суд Амурской области от 08.06.2017 по делу № 136/2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://oktyabrsiy.amr.sudrf.ru/>. – 11.03.2022.