

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
и. о. зав. кафедрой
Т. А. Зайцева
« 18 » июня 2025 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовое регулирование изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Исполнитель
студент группы 121-об1

17.06.2025
(подпись, дата)

П. А. Гранина

Руководитель
доцент, канд. юрид. наук

17.06.2025
(подпись, дата)

А. В. Швец

Нормоконтроль

17.06.2025
(подпись, дата)

Н. С. Архипова

Благовещенск 2025

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
и. о. зав. кафедрой
 Т. А. Зайцева
« 14 » 10 / 2024 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Граниной Полины Алексеевны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовое регулирование изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (утверждена приказом от 14.04.2025 № 980-уч).

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 17.06.2025.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): генезис и общая характеристика института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, реализация института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных 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: 10.1.2024

Руководитель выпускной квалификационной работы: Швец Александр Витальевич,
доцент, канд. юрид. наук

Задание принял к исполнению (дата): 10.10.2024


(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 61 с., 80 источников.

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

Целью бакалаврской работы является подготовка предложений по совершенствованию действующего законодательства в сфере изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд на основе выявленных в процессе исследования недостатков правового регулирования.

По итогам проведенного исследования сформулированы выводы, имеющие значение для правовой доктрины в части объекта настоящего исследования, а также сформулированы конкретные предложения по совершенствованию действующего законодательства в сфере изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Результаты настоящей работы могут быть использованы в процессе совершенствования законодательства, а также при составлении методических материалов по вопросу реализации процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Генезис и общая характеристика института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	8
1.1 История развития института изъятия земельных участков для публичных нужд в России	8
1.2 Общая характеристика института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	16
2 Реализация института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	26
2.1 Решение об изъятии земельного участка: подготовка, принятие, уведомление правообладателей	26
2.2 Изъятие земельных участков: соглашение об изъятии и его подготовка, принудительное изъятие, переход права собственности	33
2.3 Актуальные проблемы правового регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных и особенности правоприменения	38
Заключение	48
Библиографический список	52

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – гражданский кодекс Российской Федерации.

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации.

Распоряжение № 319 – распоряжение Правительства Амурской области от 22.06.2023 № 319-р «Об изъятии земельных участков для государственных нужд Амурской области».

ВВЕДЕНИЕ

Конституция РФ закрепляет равенство различных форм собственности и гарантирует их равную защиту независимо от принадлежности. Однако особое внимание уделяется именно частной собственности, что подчёркивается нормами статьёй 8 и 9 Конституции РФ, а также положениями статьи 35 Основного закона. Необходимость такого подхода очевидна – частный собственник а priori находится в менее защищенном положении, причём как показывают многочисленные, в том числе правовые исследования, именно частная собственность выступает катализатором экономического развития и развития общества в целом, что вызывает к необходимости введения в законодательное поле соответствующих юридических гарантий.

Но иногда жизнь сталкивает частный интерес с интересом публичным, когда последний не может быть обеспечен без посягательств на частную собственность. Для таких случаев нужны особые правовые институты, обеспечивающие баланс частного и публичного.

Российский и мировой правовой опыт весьма насыщен различными проявлениями института экспроприации, в том числе, институт изъятия земель для публичных нужд. Его основы были заложены ещё в дореволюционный период, собственно, в рамках института экспроприации. Сегодня же российское право оперирует более узкими терминами, в том числе – изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В современном российском праве рассматриваемый институт уже прошел определенный путь от весьма поверхностно определенного основания прекращения права собственности до детального проработанного комплексного правового института.

По прошествии десяти лет с момента реформирования института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд становится возможным оценить необходимость и достаточность существующего правового регулирования через призму практики его применения.

Кроме того, стоит сказать, что несмотря на избранный законодателем подход к регулированию соответствующих отношений юридическая доктрина ставит множество вопросов по поводу рассматриваемого института. Также не стоит забывать ещё и про сказанное ранее, частная собственность – двигатель прогресса, а земля в объектном составе права частной собственности, безусловно, занимает особое место, что дополнительно приковывает внимание к рассматриваемому вопросу.

В сегодняшнем дне внимания заслуживают, в частности, такие вопросы как понятие института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, вопросы определения размера возмещения в связи с проводимым изъятием, отдельные процедурные аспекты изъятия, как, например, влияние обременений на образование земельного участка, подлежащего изъятию. Изложенное выше подтверждает актуальность проводимого исследования.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Предмет исследования составляют нормативно-правовые акты, регулирующие данный процесс, научные труды в данной области, а также правоприменительная практика по рассматриваемому вопросу.

Целью бакалаврской работы является подготовка предложений по совершенствованию действующего законодательства в сфере изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд на основе выявленных в процессе исследования недостатков правового регулирования.

Для достижения этой цели были поставлены следующие задачи:

- исследование генезиса рассматриваемого института и теоретических представлений о нём;
- рассмотрение действующего законодательства, регулирующего изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- изучение оснований, условий и порядка изъятия земельных участков;
- рассмотрение правоприменительной практики по рассматриваемому

вопросу;

– выявление существующих проблем и формулирование предложений по их решению.

Теоретическую основу исследования составляют труды таких отечественных учёных, как О. Л. Алтенгова, М. В. Венецианов, Н. П. Кабытов, О. И. Крассов, Е. Л. Сидорова, Д. Д. Сонин, А. Н. Тихонов и других.

Методологическая основа работы включает в себя общенаучные методы (анализ, синтез, аналогия, моделирование), а также специальные методы (сравнительно-правовой, формально-юридический, системно-структурный).

Научная значимость исследования состоит в сформулированных выводах, имеющие как теоретическую, так и практическую ценность. Полученные результаты могут быть использованы для совершенствования законодательства и правоприменительной практики в данной сфере.

Новизна настоящего исследования состоит в том, что по итогам рассмотрения объекта исследования были выявлены, в том числе, проблемы, не получившие широкого освещения в юридической литературе, решение которых также было предложено автором (например, по вопросу влияния обременений, установленных в отношении исходного земельного участка на процедурные особенности образования земельного участка подлежащего изъятию).

Основные результаты настоящей работы были апробированы на семинарах в ходе учебного процесса.

1 ГЕНЕЗИС И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

1.1 История развития института изъятия земельных участков для публичных нужд в российском праве

На территории России институт принудительного изъятия для исторических масштабов стал формироваться не так давно – не многим больше двух с половиной веков назад, во времена правления Екатерины II. Данное положение вполне объяснимо – до XVIII века публично-правовые ограничения были столь существенны, что, как отмечает Е. А. Суханов, говорить о наличии отвлеченного понятия права собственности до не приходилось¹. То же замечание можно встретить и в трудах Е. В. Нестеровой, указывающей на отсутствие до Екатерины использования термина «собственность» и на наличие у царя, олицетворявшего государство, самодержавной власти и, следовательно, права произвольного изъятия у любого подданного любого имущества².

Российское государство весьма долго и постепенно двигалось по пути формирования права частной собственности и в особенно тернист был этот путь по отношению к земле.

Однако, именно в XVIII веке первородные представления о частных правах на землю стали проявляться в российском законодательстве, что в свою очередь требовало введение тех или иных юридических гарантий. Не стал исключением и вопрос принудительного изъятия земельных участков для «пользы общей».

Так в статье 11 Генерал-Прокурорского Наказа при комиссии о составлении проекта нового Учреждения, по которому и Маршалу поступать от 30.07.1767 сказано: «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

¹ Суханов Е. А. Гражданское право России – частное право. М., 2008. С. 56.

² Нестерова Е. В. История права государственной собственности // Юрист. 2005. № 9. С. 26.

убыт-

ках его сделать удовольствием»³.

Вполне очевидно, что именно с указанным актом стоит связывать с возникновением зачатков института изъятия земельных участков для публичных нужд.

Однако, долгое время рассматриваемый институт не получал своего развития. Изменилась ситуация лишь в 1887 году с принятием закона об экспроприации – соответствующие нормы были введены в Свод законов гражданских⁴ (ст. 575), тем самым учредив данный институт.

При этом стоит отметить, что термин «экспроприация», несмотря на своё широкое распространение в доктрине, не был использован законодателем, вместо него использована категория «принудительное изъятие для государственной и общественной пользы».

Понятие «экспроприация» широко использовалось современниками свода. М. В. Венецианов определял экспроприацию 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 вознаграждения⁵.

И действительно, обращаясь к исходной норме института экспроприации (ст. 575), видно, что она обращена как к отчуждению недвижимого имущества для государственной или общественной пользы, так и временного его занятия, а также установлению сервитута над ним в тех же целях и при условии справедливого и «приличного» вознаграждения. При этом под недвижимым имуществом понимались земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги (ч. 1 ст. 384). Содержание понятия «государственная или общественная польза» не

³ Томсинов В. А. Законодательство императора Петра III: 1761-1762 годы. Законодательство императрицы Екатерины II: 1762-1782 годы. М., 2011. С. 108.

⁴ Свод законов Российской Империи. Том X // Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire#> (дата обращения: 15.02.2025).

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

раскрывалось, хотя некоторые из публичных потребностей, для которых может быть осуществлено изъятие, непосредственно усматриваются из текста закона, например, прокладка железнодорожных путей.

Что же касается непосредственно вопросов принудительного отчуждения недвижимостей, то данный субинститут в позднем дореволюционном законодательстве оказался разработан весьма полно. Данному вопросу посвящена самостоятельная структурная единица первого отделения шестой главы, включающая в себя статьи 577-600, а с учётом общих положений данному вопросу также посвящены статьи 575 и 576.

Кратко опишем существовавший механизм принудительного отчуждения.

Исходным для принудительного отчуждения является Именной Высочайший указ, которым определяется существующая необходимость в конкретных объектах. Для принятия соответствующего указа, уполномоченными субъектами вносится мотивированное представление, обосновывающее необходимость проведения изъятия (ст. 576).

Возмещение за изымаемый участок может осуществляться либо в денежной форме (общее правило), либо же по добровольному соглашению в натуральной форме путём обмена на другое однородное и равноценное имущество (ст. 578).

Примечательно, что прежде всего при проведении процедуры принудительного изъятия в качестве первого действия предписано осуществить сношение с собственником по вопросу определения стоимости, по которой лицо согласно осуществить отчуждение принадлежащей ему недвижимости. Если, получив от собственника предложение о цене, она будет признана соответствующей действительной стоимости имущества, то купля имущества без проведения специальной оценки (ст. 577). В противном случае проводится опись и оценка имущества (ст. 580-584).

Решение по итогам оценки не являлось безапелляционным – стороны были вправе в двухнедельный срок со дня его объявления представить свои возражения и замечания (ст. 585). В случае, если выраженные замечания и

возражения признаны комиссией обоснованными, она приступает к повторной оценке с учё-

том данных замечаний. При признании замечаний необоснованными, комиссии надлежит указать мотивы, по которым она отвергла данные замечания. При переоценке замечания новые замечания не принимаются (ст. 586).

Примечательно также то, что согласно существовавшему правовому регулированию отсутствовало законодательное требование о предварительности возмещения, в силу чего, в отсутствие возможности выплатить возмещение немедленно, имущество могло быть занято до его выплаты. В этом случае был предусмотрен механизм начисления процентов на сумму возмещения за период с фактического занятия имущества до выплаты возмещения (ст. 589).

Устанавливается за бывшими правообладателями и право приобрести недвижимость в собственность обратно, в случае если эта недвижимость или её часть признана подлежащей продаже вследствие отпадения тех целей, для которых производилось отчуждение. До истечения десяти лет с момента отчуждения – размер выкупного составляет сумму возмещения; по истечении десятилетнего срока – за сумму, определяемую оценкой либо соглашением сторон (ст. 590).

Последующие статьи были посвящены случаям, в которых применялись особые правила принудительного отчуждения. К ним отнесены отчуждение недвижимостей под железные дороги, земель крестьян-собственников, имуществ на Кавказе, церковных земель.

Как видно, сложившееся законодательство предусматривало весьма обстоятельное регулирование вопроса изъятия недвижимостей для публичных нужд. Многие механизмы, содержащиеся в правовом регулировании конца XIX – начала XX века можно найти и в современном законодательстве. Но несмотря на это, такая преемственность сложилась вопреки естественному ходу истории.

Как известно, в 1917 году произошёл ряд событий, изменивших в целом государственное и общественное устройство. Советская власть с самых первых дней стала бороться с помещичьей собственностью, которая была упразднена с

принятием Декрета о земле⁶.

Следующим шагом стало принятие Закона о социализации земли 1918 года⁷, положения которого в последующем вошли и в Конституцию РСФСР⁸: собственность на землю, недра, воды, леса и живые силы природы в пределах РСФСР отменялась (ст. 1); земля безвозмездно переходила в пользование всего трудового народа (ст. 2).

Отпадение возможности обладание землей на праве частной собственности, тем не менее не привело к забвению тех институтов, которые по своей сути были призваны обеспечить прекращение данного права, в том числе институт экспроприации, хотя, конечно, сущность их несколько преобразилась.

Применительно к земле реализовывалось право пользования земельными участками, которое также должно было быть поставлено под охрану от произвольных посягательств. В силу этого механизмы экспроприации нашли отражение в молодом советском законодательстве в контексте прекращения права землепользования.

Впервые упоминание об изъятии земель у землепользователей встречается в Положении «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию»⁹.

Более подробная разработка института изъятия была осуществлена при разработке Земельном кодексе РСФСР 1922 года (ст.ст. 18, 22, 23). Земельный кодекс оперировал понятием «государственные или общественные надобности» к которым были отнесены размещение путей сообщения, разработка ценных ископаемых, мелиорация, дорожное строительство т. п. Помимо общих правил изъятия, при наличии определенных оснований к изъятию применялись специальные правила, установленные частью III Земельного кодекса РСФСР. Если земля трудового пользования будет в установленном порядке изъята для

⁶ Декрет о земле (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917) // Собрание узаконений РСФСР. 1917. № 1. Ст. 3.

⁷ Основной закон о социализации земли от 27.01.1918 // Собрание узаконений РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346.

⁸ Конституция (Основной Закон) Российской Социалистической Федеративной Советской Республики (принята V Всероссийским съездом Советов 10.07.1918) // Собрание узаконений РСФСР. 1918. № 51. Ст. 582.

⁹ Положение от 14.02.1919 «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» (утратил силу) // Собрание узаконений РСФСР. 1919. № 4. Ст. 43.

государственных или общественных надобностей полностью или в такой ее части, без которой дальнейшее использование остающейся земли является хозяйственно затрудни-

тельным или нецелесообразным, то взамен ее отводится земля в другом месте, с возмещением убытков землепользователю.

Наиболее полно вопросы изъятия были регламентированы Положением об изъятии земель для государственных или общественных надобностей 1929 года¹⁰. Данным Положением были урегулированы порядок представления и рассмотрения ходатайств об изъятии земельного участка, оценки и возмещения убытков, передачи изымаемых земли и имущества. Положение хоть и не определило содержание понятия «государственные и общественные надобности», как и ранее Земельный кодекс пошло путём определения перечня публичных потребностей, при которых может производиться изъятие.

Некоторые не особо существенные изменения настигли институт изъятия в 50-х годах прошлого столетия, в течении которых был принят ряд актов, так или иначе затрагивающих вопросы изъятия.

В дальнейшем весьма долгое время институт изъятия не подвергался заметным изменениям – последующее обновление норм, посвященных изъятию земельных участков, было осуществлено с принятием Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1968 года¹¹.

Порядок изъятия земельных участков в общем определен в статье 16 Основ, статья 18 установила обязанность по возмещению убытков правообладателям, статья 19 также урегулировала вопросы возмещения убытков, но в части возмещения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земель для несельскохозяйственных нужд.

Стоит при этом отметить, что на всём протяжении существования советской России, институт изъятия не находил отражения в гражданском

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

законодательстве как на общесоюзном, так и на республиканском уровне, а институт изъятия, в отсутствие отношения собственности рассматривался как институт земельного права.

На исходе советской эпохи, в период проведения земельной реформы, основополагающим нормативно-правовым актам в сфере земельных отношений на территории СССР являлись Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28.02.1990 г.¹², закрепивший, в частности, институт изъятия земель для государственных или общественных нужд. К этому времени назревшие политические и общественные противоречия требовали пересмотра к подходам регламентации экономических отношений, основу которых, как известно составляют отношения по поводу власти над имуществом, которые, отходя от старой модели, всё больше крепили – уже в скором времени возродится и право частной собственности в классическом виде в том числе на землю, что не могло не отразиться и на институте изъятия. Как следствие был установлен запрет на изъятие «особо ценных продуктивных земель», а также закреплён судебный механизм защиты прав землепользователей, непривычный дореволюционному и раннему советскому законодательству.

Основы законодательства, как водилось, получили развитие в республиканском земельном законодательстве, в частности, в Земельном кодексе РСФСР 1991 года, закрепивший порядок и условия изъятия земельных участков, были определены органы, имевшие право принимать решения об изъятии земель. Кодекс 1991 года сохранял своё действие до принятия современного Земельного кодекса.

Но и после распада СССР, полноценного возвращения частной собственности, даже несмотря на имевшийся опыт в регулировании отношений по поводу изъятия земель для публичных нужд, предусмотреть достаточное правовое регулирование удалось отнюдь не сразу.

С принятием действующей Конституцией многие положения Земельного

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.

кодекса 1991 года были отменены¹³, в том числе, касающиеся вопросов изъятия земельных участков.

Принятая в 1994 году первая часть ГК РФ¹⁴ определила общие положения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Казалось, что окончательное решение вопроса должен принести ожидаемый в будущем ЗК РФ¹⁵, однако и тогда детально проработанный механизм изъятия не был создан законодателем, который главным образом позаимствовал ранее действующие положения Земельного кодекса РСФСР 1991 года.

Недостаточность правового регулирования, которая неоднократно отмечалась в правовой доктрине, вызвала к необходимости урегулирования вопросов изъятия в специальных нормативных правовых актах. Такими, например, выступили федеральный законы об организации и проведении XXII олимпийских игр в г. Сочи¹⁶ и федеральный закон о присоединении территорий к г. Москве¹⁷.

Данная правовая недостаточность была устранена уже в текущем столетии, когда в конце 2014 года были внесены значительные изменения в текущее земельное законодательство, в частности, в ЗК РФ была введена весьма объемная глава VII.1, посвященная порядку изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Из вышеизложенного следует, что отношения по поводу прекращения права собственности частного лица над земельным участком и расположенным на таком участке недвижимого имущества в России прошло весьма длительный

¹³ 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.

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

¹⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

¹⁶ 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 РФ. 2007. № 49. Ст. 6071.

¹⁷ 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.

путь становления и нелинейного развития, существенно изменяясь при выявлении недостаточности правового регулирования либо сломе прежних правовых основ. Так, однажды, достигнув весьма высокой точки развития дореволюционное правовое регулирование оказалось сломлено новой советской властью. В со-

ветскую эпоху институт изъятия, в отсутствие частной собственности, продолжал существовать в несколько усеченном виде. С возвращением к частной собственности наладить правовой механизм изъятия сразу наладить не удалось, что создавало потенциальную угрозу нарушения прав и интересов собственников изымаемой недвижимости, и лишь десять лет назад установилось современное правовое регулирование, которое предстоит рассмотреть в дальнейшем.

1.2 Общая характеристика института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

При ближайшем рассмотрении института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд с позиции теоретического осмысления возникает ряд довольно существенных вопросов к его определению, сущности и содержательному наполнению.

Существующее сегодня правовое регулирование прямо не называет дефиниции изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не раскрывает действующее и содержание отдельных его элементов – государственные и муниципальные нужды, изъятие.

В связи с этим необходимо разобраться, какое именно наполнение закладывается в рассматриваемый институт законодателем, после чего станет возможным определить, корректно ли существующее легальное наименование рассматриваемого правового явления.

Напомним, что за не столь продолжительную историю института принудительного изъятия для публичных нужд он на разных этапах обладал различными наименованиями и несколько различным содержанием. Данный институт был известен под наименованиями:

1. В дореволюционном праве – изъятие земельных участков для пользы общей; принудительное отчуждение недвижимого имущества для государственной или общественной пользы (в правовой науке – экспроприация).

2. В советском праве (подразумевавшем прекращение права землепользования) – изъятие земель для государственных или общественных надобностей.

3. В постсоветском законодательстве – выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд; изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В настоящее время как гражданское, так и земельное законодательство оперирует одним и тем же термином как применительно к отчуждению по соглашению, так и по решению суда – изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Как отмечалось нами ранее, в дореволюционном праве институт изъятие земельного участка рассматривался в рамках института экспроприации и, в сущности, являлся его субинститутом.

Д. И. Мейер предлагал понимать под экспроприацией «... возмездное, против воли собственника, отчуждение его имущества, для пользы государственной или общественной... недвижимое имущество может быть экспроприировано только актом верховной власти, а именно, именным высочайшим указом, проект которого представляется подлежащими министрами через Государственный совет. С издания этого акта вопрос об отчуждении почитается решенным, и собственник обязан ему подчиниться»¹⁸.

По мнению В. И. Синайского, «экспроприация есть принудительное, возмездное отчуждение недвижимости, в установленном порядке государственной властью, в виду общепользуемой цели, с возможной пощадой справедливых и законных интересов собственника»¹⁹.

В качестве экспроприации описывались и несколько отличные от

¹⁸ Мейер Д. И. Русское гражданское право. М., 2003. С. 262.

¹⁹ Синайский В. И. Русское гражданское право. М., 2002. С. 230.

описанных явления, например, принудительные займы, изъятие лошадей во время войны, меры, принимаемые по случаю голода²⁰.

Как видно, в дореволюционной правовой доктрине под экспроприацией понималось изъятие имущества (как движимого, так и недвижимого) для государственной или общественной пользы. Применительно к экспроприации недвижимостей вполне достаточным видится мнение Д. И. Мейера, однако, следует отметить одно спорное положение предложенной им дефиниции. Мейер указывает на отчуждение против воли собственника, однако, данный элемент представляется нам факультативным. Как было описано ранее, дореволюционное законодательство допускало даже такое отчуждение, при котором выкуп осуществляется по предложенной собственником цене без проведения специальной оценки.

В связи с этим, под экспроприацией земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в контексте дореволюционного законодательства следует понимать осуществляемое в соответствии с актом верховной власти возмездное и не связанное волей собственника отчуждение его имущества для пользы государственной или общественной.

Детально останавливаться на содержании понятия советского института изъятия для целей настоящей работы не представляется необходимым ввиду существенных различий в распределении земли и отсутствия на неё права частной собственности. При этом само назначение института остается неизменным – вывод земельного участка из-под власти частного лица для осуществления мероприятий, обеспечивающих тот или иной государственный или общественный интерес.

Что же касается современного законодательства, то представляется разумным обратиться в первую очередь к законодательным положениям, а лишь потом к доктринальным положениям, так как современные дефиниции так или иначе определяются не без учёта действующего законодательства, даже если возникают вопреки ему.

²⁰ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 208.

На первых этапах построения современного законодательства можно было усмотреть неуверенный намёк на двойственную природу института изъятия.

Как следовало из статей 279-283 ГК РФ в прежней редакции, земельный участок мог быть изъят Российской Федерацией, её субъектами, а также муниципалитетами у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа. При этом собственник сохранял весь объём своих правомочий по отношению к земельному участку до момента достижения соглашения по поводу выкупа или принятия соответствующего судебного акта. Вместо предоставления возмещения собственнику мог быть предоставлен на правах мены иной земельный участок с зачётом его стоимости выкупную цену.

В случае недостижения соглашения о выкупе либо же при несогласии собственника с решением об изъятии, публично-правовое образование вправе предъявить иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Правила, предусмотренные статьями 279-282 ГК РФ, также распространяются на случаи изъятия земельных участков, находящихся во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

В свою очередь земельное законодательство устанавливало основания изъятия (статья 49 ЗК РФ) и определило краеугольное условие принудительного изъятия – предварительное и равноценное возмещение стоимости земельного участка на основании решения суда.

Использование различных формулировок давало пищу для рассуждений о природе рассматриваемого института в контексте действовавшего тогда законодательства, но отсутствие их точного обособления лишало возможности дать однозначный ответ на поставленный вопрос.

С одной стороны, отчуждение по соглашению есть выкуп, что вполне логично и подчеркивает гражданско-правовую природу сделки, хоть на неё и накладываются определенные ограничения, имеющие публично-правовое начало.

С другой стороны, говоря об отчуждении помимо воли собственника, законодатель вновь использует категорию «выкуп», именуя соответствующим образом также требование об изъятии.

Вместе с тем, земельное законодательство, говорило об изъятии, но не как об отдельной составляющей, а использует данный термин в качестве общей категории (изъятие, в том числе, путём выкупа).

Возникал закономерный вопрос: если существует изъятие путём выкупа, то какие пути изъятия ещё существуют с учётом использования категории «выкуп» и к принудительному отчуждению? Одновременно, законодатель, применительно к отчуждению в судебном порядке, в рамках земельного законодательства использовал именно эту категорию – «принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд», что вносило в терминологию ещё большую путаницу.

Исходя из изложенного, с уверенностью можно говорить об отсутствии ранее в законодательных подходах явного тяготения к позиции о той или иной правовой природе экспроприации, а, скорее всего, и понимания правовой природы построенного самим законодателем правового института.

Подтверждается изложенное и различными подходами к пониманию правовой природы изъятия для государственных или муниципальных нужд в доктрине, сложившимися главным образом в период действия вышеуказанных норм.

Так, к примеру, О. Л. Алтенгова в своём диссертационном исследовании 2012 года обосновывает смешанную природу института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд²¹; в свою очередь Е. Л. Сидорова в диссертационном исследовании отмечает тяготение рассматриваемых отношений к публично-правовым²²; в диссертации Н. П.

²¹ Алтенгова О. Л. Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. С. 20.

²² 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.

Кабытова обосновывает гражданско-правовая природа выкупа²³, кроме того, данный подход можно встретить и в современных диссертационных исследованиях²⁴.

И хотя в настоящее время как земельное, так и гражданское законодательство оперирует одной категорией – изъятие, это не пресекает споров о самой сущности рассматриваемого явления.

Как следует из актуальной редакции положений гражданского законодательства, изъятие осуществляется в случаях и в порядке, предусмотренных земельным законодательством и влечет за собой прекращение прав прежнего правообладателя, а также договорных обязательств в отношении земельного участка (в частности, сервитут (по общему правилу), залог, аренда).

Условия изъятия, в частности, сроки, размер возмещения и иное, определяется соглашением и при недостижении такого – судом.

Концептуально не изменились подходы и к вопросу пользования и распоряжения земельным участком – до изъятия правообладатель сохранял свои полномочия, а также подходы к определению возмещения, хотя теперь и гражданское законодательство сообщало условие о предварительности и равноценности возмещения.

В отношении судебной процедуры отчуждения законодатель говорит о принудительном изъятии.

В настоящее время можно говорить о состоявшейся гармонизации гражданского и земельного законодательства по вопросу изъятия земельных участков для публичных нужд, чётко определены пределы регулирования соответствующих отраслей.

Сохранила своё действие статья 49 ЗК РФ, определившая основания изъятия земельных участков; статья 55 ЗК РФ, которая ранее определяла условия и порядок изъятия, напротив, утратила силу, так как теперь данным вопросам

²³ Кабытов Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: дисс. ... канд. юрид. наук. Самара, 2004. С. 66.

²⁴ 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.

была посвящена самостоятельная глава ЗК РФ.

На данном этапе представляется нецелесообразным детальный разбор данных положений, необходимо лишь обратиться на отдельные вопросы, касающиеся сущности рассматриваемого института, влияния публично-правового начала на рассматриваемые отношения.

Во-первых, как и во всё время существования рассматриваемого правового явления, возможность изъятия основывается на административном акте – решении об изъятии, которое может быть принято на всех уровнях публичной власти (п. 3 ст. 279 ГК РФ, ст. 56.2 ЗК РФ). В отличие от той практики, которая существовала в дореволюционный период, в настоящее время обжалован может быть не только размер возмещения в связи с изъятием, но и само решение об изъятии. Но стоит отметить, что если при оспаривании размера возмещения, как показывает правоприменительная практика, более чем вероятно его увеличение, то перспективы судебного обжалования самого решения об изъятии весьма туманны.

Статья 49 ЗК РФ определила основания изъятия, указав на то, что изъятие осуществляется в исключительных случаях, однако никаких признаков исключительности не называет. Представляется, что исключительность отмечена самим фактом принятия административного акта об изъятии по установленным в статье 49 ЗК РФ основаниям. Конечно, можно вообразить казус, при котором принятое решение будет явно противоречить критерию исключительности, однако на практике такие случаи сегодня как минимум не частое явление.

В связи с этим, полагаем, что обжалование может увенчаться успехом при наличии нарушений установленного порядка осуществления изъятия, либо же, например, в случае изъятия части земельного участка, когда оставшаяся часть не может использоваться по назначению (если собственник настаивает на изъятии исходного земельного участка целиком). Более подробно данный вопрос будет рассмотрен при исследовании правоприменительной практики.

Изложенное призвано проиллюстрировать наличие публично-правового

отягощения рассматриваемых отношений – в абсолютном большинстве случаев решение об изъятии означает для собственника или иного правообладателя лишение в дальнейшем своего права по отношению к изымаемому объекту вне зависимости от его воли.

Нельзя не отметить, что законодательство не отвечает на вопрос о понятии изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Не раскрываются на легальном уровне и отдельные составляющие указанные понятия, хотя чёткое очерчивание пределов государственных или муниципальных нужд с позиции раскрытия соответствующей дефиниции представляется вполне логичным и целесообразным, поскольку именно с возникновение таких нужд взывает к инициации процедуры изъятия.

В. А. Евсегнеев под государственными или муниципальными нуждами понимает «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 иного объекта в соответствии с его законодательно установленными функциями»²⁶.

Едва ли данные формулировки можно назвать достаточными. Поскольку изъятие в конечном итоге прекращает право собственности прежнего правообладателя на земельный участок, необходимо обеспечить надлежащий баланс частного и публичного, а, следовательно, такая нужда должна быть отмечена отсутствием иных вариантов удовлетворения возникшей публичной потребности.

Однако нельзя не отметить, что в отсутствие легальной дефиниции «государственных или муниципальных нужд» законодатель всё же дал частичный ответ на вопрос о содержании данной категории путём перечисления

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

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

оснований изъятия, указанных в статье 49 ЗК РФ и других актах. При этом определение оснований изъятия законодателем также не приводится. Вместе с тем, основаниями придана та важная характеристика государственных или муниципальных нужд о которой говорилось выше – исключительность случая, обусловившего необходимость изъятия (ст. 49 ЗК РФ).

Таким образом, законодатель определил исходные пределы реализации рассматриваемого института – случаи, при которых та или иная публичная потребность может быть удовлетворена путём изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Исходя из изложенного, институт изъятия земельных участков возможно определить как межотраслевой правовой 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 основаниях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Как итог, нормы об изъятии земельных участков для публичных нужд стали появляться в отечественном праве во времена правления Екатерины II одновременно с укреплением права частной собственности на землю. Развитое же правовое регулирование отношений по вопросу изъятия земельных участков для публичных нужд появляется в российском законодательстве лишь в 1887 году, когда в Свод законов гражданских (в составе свода законов Российской империи) был введен институт экспроприации в составе которого чётко прослеживается субинститут принудительного отчуждения недвижимого имущества для государственной или общественной пользы.

Аналог института изъятия продолжал существование и в советском законодательстве, однако, ввиду упразднения права частной собственности на землю его сущность несколько преобразилась. Говоря о сущности современного правового регулирования, нами отмечается сущностная его схожесть с дореволюционным субинститутом принудительного отчуждения недвижимого

имущества для государственной или общественной пользы (в части изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества) и современного института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. И в первом и во втором случаях в отношении по поводу изъятия явно доминировал публично-правовой компонент – именно им определяется необходимость изъятия и в некоторой степени ограничивается право собственности – правообладатель фактически оказывается лишён возможности оставить участок неотчужденным в пользу публичного образования. В силу наличия публично-правового компонента правообладатель оказывается ограничен в возможности распорядиться земельным участком на тех условиях, которые сам сочтёт приемлемыми, чем ограничивается свобода договора.

Как итог, подходить к определению изъятия можно по-разному: можно говорить о преимущественно публично-правовой природе, которая, тем не менее, обладает частноправовыми элементами; можно говорить о смешанной природе. Фактом же остается то, что рассматриваемые отношения регулируются в некоторых случаях совместно, в некоторых отдельно друг от друга нормами различной отраслевой принадлежности, в связи с чем нельзя отрицать комплексности рассматриваемого института, а имеющиеся позиции об отнесении рассматриваемого института отдельно к частноправовым либо публично-правовым, автор всё же полагает неверным.

2 РЕАЛИЗАЦИЯ ИНСТИТУТА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

2.1 Решение об изъятии земельного участка: подготовка, принятие, уведомление правообладателей

Как отмечалось в предыдущей главе настоящего исследования статья 49 ЗК РФ закрепила открытый перечень оснований изъятия земельных участков. Именно с установления соответствия конкретного случая, предусмотренным законом основаниям изъятия земельных участков начинается работа по планируемому изъятию земельных участков.

Статья 49 ЗК РФ закрепляет три группы оснований изъятия земельных участков связанных: с выполнением международных договоров; со строительством, реконструкцией определенных объектов государственного или местного значения; иные основания, предусматриваемые федеральным законодательством.

Первое из перечисленных оснований может иметь место, например, при предоставлении земли иностранному государству для размещения дипломатического представительства.

Второй группа оснований изъятия была раскрыта законодателем путём указания характеристик объектов для строительства или реконструкции которых допускается изъятие. К их числу отнесены:

- объекты энергетических систем, имеющих государственное значение;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны страны и безопасности государства;
- объекты транспорта, связи, инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- объекты обеспечения космической деятельности;
- линейные объекты государственного значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты систем электро-, газо-, водо-, теплоснабжения;

– автомобильные дороги.

Иные основания определяются федеральными законами. Ввиду наличия данной бланкетной нормы, появляется возможность предусмотреть специальные правила изъятия, например, в случаях, требующего временного правового регулирования, как, например, это было в случае с федеральным законом об организации и проведении олимпийских игр в г. Сочи (п. 2 ч. 1 ст. 15 названного закона).

В других случаях основания изъятия дополняются иными федеральными законами на постоянной основе. Так, например, в части 5 статьи 67.1 Водного кодекса РФ законодатель предусмотрел возможность осуществления изъятия земельных участков в целях строительства сооружений инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.

Например, по данному основанию в 2023 году было принято решение об изъятии земельных участков для нужд Амурской области – Распоряжение № 319²⁷, в соответствии с которым изначально изъятию подлежали сразу 87 объектов недвижимости (земельных участков) для целей строительства сооружений инженерной защиты от паводковых вод.

В дальнейшем для целей иллюстрации автор будет рассматривать порядок изъятия на примере указанного проекта ввиду его реализации на территории Амурской области, масштабности в рамках регионального опыта и ввиду его актуальности – процедура изъятия продолжается до настоящего времени и сталкивается с некоторыми сложностями о чём свидетельствует наличие ряда судебных споров, порожденных принятым решением об изъятии, и внесением изменений в указанное распоряжение в части состава имущества, подлежащего изъятию.

Когда речь идёт о необходимости реализации пункта 2 статьи 49 ЗК РФ, изъятие допускается в тех случаях, когда размещение соответствующих объектов утверждено документами территориального планирования либо

²⁷ Распоряжение Правительства Амурской области от 22.06.2023 № 319-р (ред. от 17.09.2024) «Об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных нужд Амурской области» // [Электронный ресурс].

проектами планировки территории. Решение об изъятии должно быть принято не позднее шести лет со дня утверждения проекта планировки территории.

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

Применительно к Распоряжению № 319, будущие сооружения инженерной защиты были включены в проект планировки территории.

В силу статьи 56.2 ЗК РФ решение об изъятии, в зависимости от того, нужды публичного образования какого уровня (федерация, субъект федерации, муниципалитет) принимается соответствующим органом.

Однако в некоторых случаях инициатива изъятия может исходить и от иных субъектов, к которым в силу статьи 56.4 ЗК РФ отнесены:

- 1) естественные монополии;
- 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) органы 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 от 06.05.2015 № 442²⁸.

Поводом к принятию Распоряжения № 319 стало поданное уполномоченным субъектом ходатайство. Как следует из преамбулы решения об изъятии, оно принято на основании ходатайства государственного казенного учреждения Амурской области «Строитель», выступившего государственным заказчиком строительства объекта регионального значения на изымаемых участках.

Полномочия по изъятию земельных участков сконцентрированы у субъектов, управомоченных принимать решения об изъятии. Однако вполне очевидно, что указанные органы непосредственно весь необходимый объем мероприятий по изъятию не осуществляют.

Так, в случае с Распоряжением № 319, полномочия по осуществлению изъятия делегированы собственно лицу, подавшему ходатайство об изъятии, а также министерству имущественных отношений Амурской области. Государственному заказчику строительства объекта было поручено обеспечить выполнение комплекса мероприятий по осуществлению изъятия земельных участков, выступить заказчиком кадастровых работ и оценке земельных участков, осуществить выплату возмещения правообладателям, обеспечить (совместно с министерством) заключение соглашений об изъятии.

Министерство имущественных отношений области определено в качестве лица, выступающего от имени Амурской области при подписании соглашений об изъятии.

В контексте необходимости проведения кадастровых работ важно отметить, что земельное законодательство допускает, в том числе, изъятие земельных участков, подлежащих образованию (ст. ст. 11.2, 56.2 ЗК РФ).

Равно как закон определяет условия принятия решения об изъятии, так и определяет случаи, при которых принятие решения об изъятии не допускается. Так в силу пункта 7 статьи 56.6 ЗК РФ изъятию не подлежат выморочные

²⁸ 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.

земельные участки и участки, находящиеся в собственности публично-правовых образований, если на них не располагаются объекты, находящиеся в собственности частных лиц или пользовании третьих лиц и если они не обременены правами третьих лиц. Принятое решение об изъятии действует в течение трёх лет со дня его принятия.

Следующим шагом после определения перечня объектов, подлежащих изъятию, необходимо установить собственников объектов, подлежащих изъятию.

Для указанной цели в соответствии со статьей 56.5 ЗК РФ уполномоченным органам необходимо не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии

1) запросить сведения о правах на земельный участок в архивах, органах государственной власти и 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).

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.

На практике, устанавливая правообладателя возможна ситуация при которой полученные сведения оказываются не актуальными. При этом зачастую такое несоответствие может быть выявлено лишь при направлении соглашения об изъятии, что приводит к затягиванию сроков изъятия, необходимости корректировки отчётов об оценке.

Так при осуществлении изъятия в соответствии с Распоряжением № 319 было выявлено, что установленный собственник земельного участка, сведения о праве которого содержались в Едином государственном реестре недвижимости, умер задолго до принятия решения об изъятии.

В связи со смертью установленного правообладателя и в отсутствие вступления в установленном порядке в наследство наследниками умершего, признание права собственности было необходимо осуществлять в судебном порядке (дело № 2-697/2024, рассмотренное Благовещенским районным судом Амурской области²⁹).

Рассмотрение дела заняло пять месяцев, что, с учётом срока вступления решения в законную силу отодвинуло изъятие земельного участка на срок свыше полугода.

Непосредственно после принятие решения об изъятии, в соответствии с пунктом 10 статьи 56.6 ЗК РФ в течение 10 дней совершается следующая совокупность действий:

1) решение об изъятии публикуется на официальном сайте публично-правового образования;

2) решения об изъятии публикуются в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;

3) о принятом решении уведомляется правообладатель (направляется копия решения об изъятии);

²⁹ Решение Благовещенского районного суда Амурской области от 19.09.2024 № 2-697/2024 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2025.

4) копия решения направляется 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, направляются организации, подавшей ходатайство.

Необходимо также уделить особое внимание вопросу надлежащего уведомления собственника о принятом решении об изъятии.

Подпункт 3 пункта 10 статьи 56.6 ЗК РФ однозначно определил способы уведомления собственника и случаи, в которых они применяются.

1. Правообладатель извещается о принятом решении путём его направления письмом с уведомлением о вручении. Датой получения решения считается дата его вручения получателю, либо день возврата его отправителю.

2. При нахождении на земельном участке объектов, подлежащих изъятию, решение об изъятии также направляется по адресу указанных объектов.

3. Если правообладатель изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия решения об изъятии в электронной форме. Примечательно, что при отсутствии сведений о почтовом адресе датой официального уведомления об изъятии считается дата направления электронной копии решения правообладателю.

4. Если же отсутствуют сведения также и об электронном адресе, правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии.

Для целей дальнейшей переписки и направления соглашения об изъятии правообладатель вправе сообщить почтовый адрес.

В случае несогласия правообладателя с принятым решением, он вправе обжаловать его в течение трех месяцев со дня уведомления о принятом решении (пункт 14 статьи 56.6 ЗК РФ).

Обжалование решения об изъятии осуществляется в порядке административного судопроизводства. Как уже отмечалось, решение об изъятии может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня уведомления, ввиду чего возникает необходимость пристального внимания к процедуре изъятия на этапе

уведомления собственника. В противном случае возникают риски затягивания реализации проектов в связи с препятствиями, связанными с изъятием.

Так при реализации Распоряжения № 319 был осуществлен раздел земельного участка для изъятия новообразованного участка. Правообладатель земельного участка был надлежащим образом уведомлен о принятом решении об изъ-

тии. В дальнейшем, не согласившись с размером возмещения, правообладатель обратился в суд с иском о его оспаривании. В процессе рассмотрения дела истец полагал необходимым определять размер возмещения применительно ко всему исходному земельному участку³⁰. В связи с этим, правообладателем земельного участка было подано административное исковое заявление об оспаривании распоряжения земельного участка³¹.

Несмотря на то, что изначально правообладатель был надлежащим образом уведомлен об изъятии, в процессе реализации Распоряжения № 319 в него были внесены изменения – изначально, расположенный на земельном участке жилой дом не был оценен как самостоятельный объект права, а оценивался как убытки при изъятии земельного участка, в силу чего возникла необходимость указания на дом как самостоятельный объект, подлежащий изъятию. Административный ответчик (Правительство Амурской области) не смогло доказать надлежащего уведомления правообладателя после внесения изменений, в связи с чем суд отверг доводы административного ответчика о пропуске срока обжалования решения об изъятии, что, в свою очередь, привело к затягиванию сроков изъятия.

2.2 Изъятие земельных участков: соглашение об изъятии и его подготовка, принудительное изъятие, переход права собственности

Соглашение об изъятии земельного участка по своему существу представляет, как правило, договор купли-продажи, который отягощен рядом

³⁰ Карточка дела № 2-373/2025 (2-6097/2024) : официальный сайт Благовещенского районного суда Амурской области [Электронный ресурс].

³¹ Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 17.10.2024 по делу № 2а-7115/2024 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2025.

дополнительных требований как, например, обязательная предварительность оплаты.

Полный перечень условий соглашения об изъятии, подлежащих отражению в нём, закреплён в пункте 1 статьи 56.9 ЗК РФ.

Среди них:

1) наименования лиц, являющихся сторонами соглашения об изъятии недвижимости;

2) кадастровые номера земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, которые подлежат изъятию; при отсутствии кадастровых номеров условные номера; а при отсутствии условных номеров иное описание этих объектов

3) цель изъятия;

4) реквизиты решения об изъятии;

5) права на изымаемые объекты недвижимого имущества, которые прекращаются и (или) возникают на основании соглашения об изъятии недвижимости;

6) срок передачи, не превышающий шесть месяцев со дня прекращения прав прежнего правообладателя изымаемой недвижимости;

7) размер и порядок выплаты возмещения;

8) указание на сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), изъятие которых в соответствии с решением об изъятии не осуществляется, а также право, на котором собственник такого сооружения или лицо, которому такое сооружение принадлежит на иных правах, вправе использовать подлежащий изъятию земельный участок;

9) указание на сервитуты, публичные сервитуты, которые установлены в отношении земельного участка, подлежащего изъятию, и в соответствии с решением об изъятии подлежат сохранению.

Соглашение об изъятии заключается между правообладателем недвижимого имущества и уполномоченным органом публичной власти, либо организацией, подавшей ходатайство об изъятии.

Форма соглашения – письменная.

Подготовке текста соглашения об изъятии предшествуют следующие действия:

1) проведение кадастровых работ при необходимости образования земельных участков, подлежащих изъятию, и постановка на кадастровый учёт (уполномоченный орган либо лицо, подавшее ходатайство обращаются с заявлением о кадастровом учёте без доверенности);

2) оценка объектов недвижимости, подлежащих изъятию, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»³²;

3) при принятии решения на основании ходатайства уполномоченной организации, проект соглашения разрабатывается совместно уполномоченным органом и такой организацией, а соглашение об изъятии в этом случае подписывается тремя сторонами;

4) проект соглашения направляется правообладателю.

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

1) рыночная стоимость земельного участка (при обладании им на праве собственности) либо стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению;

2) убытки, причиняемые изъятием;

3) упущенная выгода;

4) стоимость недвижимых объектов либо стоимость прав на эти объекты (при отсутствии отношения собственности).

Если недвижимое имущество принадлежит лицам на праве общей долевой собственности, размер возмещения определяется пропорционально их долям.

Стоит также учесть, что при определении размера возмещения во внимание не принимаются объекты, возникшие вопреки разрешенному

³² Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

использованию земельного участка, либо вопреки условиям договора, по которому правообладатель владеет и пользуется земельным участком. Не принимаются во внимания и такие объекты, которые были построены на основании разрешения на строительство, полученного после уведомления об изъятии.

Не принимаются во внимание и сделки правообладателя изымаемой недвижимости, увеличивающие размер убытков, подлежащих включению в размер возмещения, если они совершенные после уведомления об изъятии.

Размер возмещения определяется не позднее чем за 60 дней до направления соглашения об изъятии правообладателю.

Земельное законодательство отдельно обращает внимание на полномочие по осуществлению переговоров с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия. На практике такие переговоры, в основном имеют место после получения правообладателем соглашения об изъятии, и в случае несогласия правообладателя с размером возмещения. ЗК РФ предусмотрена возможность представления правообладателем обоснованных предложений относительно изменения размера возмещения, при этом лицо, осуществляющее изъятие, вправе принять эти предложения.

Но в каких случаях размер возмещения может изменяться? Во-первых, если оценщиком проведена либо заказчиком оценки дано некорректное задание на выполнение работ – оценка осуществлена без учёта отдельных требований земельного законодательства, например, в размер возмещения не включен размер убытков, причиняемых изъятием.

В этом случае определенный размер возмещения нельзя признать достоверным. Однако следует признать, что если подобные ситуации и складываются, то всё же в минимальном количестве случаев.

Возможная разность оценки обусловлена особенностями самой оценочной деятельности, принимаемыми при осуществлении допущениями. В этом смысле оба отчёта об оценке, формально могут соответствовать требованиям, предъявляемым к оценочной деятельности, но при этом со значительной

разностью определять размер возмещения.

В этом случае возможность принятия предложений об изменении размера возмещения при наличии соответствующей воли со стороны лица, осуществляющего изъятие (принятие предложения об изменении цены является правом). Также возможность принятия предложения может быть поставлена в зависимость от наличия доведенных средств на осуществления выкупа земельных участков.

Если же предложения об изменении размера возмещения должным образом не мотивированы и не подтверждены соответствующим законодательным требованиям отчётом об оценке, лицо, осуществляющее изъятие, не вправе при-

нять предложения правообладателя, так как в ином случае может иметь место неэффективное расходование бюджетных средств.

Если по истечении 90 дней со дня получения проекта соглашения правообладатель земельного участка не подпишет соглашение, направивший соглашение субъект имеет право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Стоит также отметить, что земельным законодательством прямо не урегулирован случай получения от правообладателя письменного отказа на подписание соглашения в контексте соблюдения 90-дневного срока. С одной стороны, получение отказа лишает ожидание подписание смысла и приводит к затягиванию процедуры изъятия. С другой стороны, не исключено, что в некоторых случаях правообладатель может изменить свое решение относительно подписания соглашения.

При рассмотрении подобного рода дел у судов, как правило, не возникает каких-либо трудностей с их разрешением. При отсутствии надлежащих доказательств со стороны правообладателя, руководствуясь принципом состязательности сторон, суд удовлетворит изначально заявленные требования в том виде как они были определены проектом соглашения об изъятии. Спор, тем не менее, обычно возникает в части размера возмещения. В этом случае суд, как

правило, предлагает проведение судебной оценочной экспертизы (даже в тех случаях, когда стороной правообладателя представлен надлежащий отчёт об оценке). Именно на основании проведенной судебной экспертизы суды как правило строят своё решение.

В силу пункта 1 статьи 56.11 ЗК РФ заключенное соглашение об изъятии, равно как и вступившее в законную силу решение суда об изъятии земельного участка и (или) расположенных на нём объектов недвижимости, служат основанием к переходу права собственности на изымаемые объекты, прекращению иных прав прежних правообладателей, основанием государственной регистрации, а также сноса объектов.

Вместе с тем, если соглашением либо решением суда предусмотрено возмещение в денежной форме, указанные в пункте 1 статьи 56.11 ЗК РФ последствия наступают только при условии предварительной и полной выплаты возмещения (пункт 2 статьи 56.11 ЗК РФ). Также стоит отметить, что помимо уплаты непосредственно правообладателю, допускается внесение денежных средств на депозит нотариуса (абзац 2 пункта 2 статьи 56.11 ЗК РФ).

Права прежнего правообладателя на изымаемые объекты прекращаются с момента государственной регистрации прекращения права, вместе с тем, с момента прекращения права прежнего правообладателя на изъятый земельный участок возникает право собственности соответствующего публично-правового образования либо организации, подавшей ходатайство об изъятии. Вместе с тем, наличие в отношении организации, подавшей ходатайство об изъятии, не исключает возникновения права именно публично-правового образования, что характерно, например, в случаях, когда такой организацией выступает государственное учреждение.

Изъятие также может служить основанием к одностороннему отказу от исполнения обязательств прежним правообладателем перед третьими лицами, если их исполнение стало невозможно в связи с изъятием. Расчёты с указанными лицами осуществляются предшествующим правообладателем самостоятельно.

2.3 Актуальные проблемы правового регулирования изъятия

земельных участков для государственных или муниципальных и особенности правоприменения

При рассмотрении вопроса о содержании понятия рассматриваемого института отмечалось, что в доктрине существует мнение о необходимости раскрытия данной дефиниции, либо её элемента – государственные или муниципальные нужды, на законодательном уровне.

Следует отметить, что автором не усматривается практической пользы в данном решении.

Во-первых, рассматриваемое понятие было истолковано Верховным Судом РФ, по мнению которого государственные или муниципальные нужды составляют потребности соответствующего публично-правового образования, удовлетворение которых невозможно без осуществления изъятия и которые прямо определены законом³³.

Рассмотрев дело № А07-21632/2013, судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ несколько развила сформированную позицию, указав, такие 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 не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества»³⁴.

В дальнейшем данная позиция была отражена в пункте 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 2016 года³⁵ и продолжает активно использоваться судами при разрешении дел³⁶.

³³ 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. 08 июля. № 123.

³⁴ 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_esc.php?id=1387626. (дата обращения: 11.03.2025).

³⁵ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. №№ 11-12.

³⁶ Например, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.12.2024 № Ф09-6772/24 по делу № А60-58852/2023 // [Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 11.03.2025).

При этом не стоит забывать, что статья 49 ЗК РФ, определяя основания изъятия, описала случаи, при которых публичные нужды могут быть удовлетворены посредством изъятия.

Во многом с опорой на данные положения, а также на положение об исключительности случаев, обуславливающих изъятие, с учётом сложившейся практики Верховного Суда РФ, суды в настоящее время преимущественно верно оценивают сущность публичных нужд, при которых допустимо осуществление изъятия.

С учётом того, что Конституционным Судом Российской Федерации неоднократно отмечалась необходимость осуществления эффективного судебного контроля при осуществлении принудительного изъятия имущества у собственника, подразумевающее проверку действительного наличия оснований изъятия³⁷, автор полагает, что текущее правовое регулирование, даже в отсутствие дефиниций «изъятие для государственных или муниципальных нужд», «государственные или муниципальные нужды» в должной мере обеспечивает функционирование рассматриваемого института, его надлежащую реализацию.

Вместе с тем, исследование вопроса содержания понятия «государственные или муниципальные нужды» неизбежно подталкивает к вопросу именованию изложенной категории и, соответственно, рассматриваемого в настоящей работе института.

По всей видимости, когда законодатель вводил институт изъятия для публичных нужд, именуя его именно изъятием для государственных или муниципальных нужд, преследовал цель подчеркнуть, что изъятие может осуществляться на различных уровнях власти. Отметим, что в то время категория «публичная власть» в законодательстве отсутствовала, в связи с чем, такое решение было вполне закономерно.

Однако, в настоящее время правовое регулирование в данной части

³⁷ Например, постановление Конституционного Суда РФ от 16.07.2008 № 9-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 82 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Костылева» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30. Ст. 3695.

претерпело изменения.

В результате конституционной реформы 2020 года в Основной закон, а в последующем и в текущее законодательство была введена категория «публичная власть». Так, в частности, часть 3 статьи 132 Конституции РФ определила, что органы местного самоуправления входят в единую систему органов публичной власти в Российской Федерации.

Вместе с тем, само понятие «публичная власть» на конституционном уровне сформулировано не было, оставив, тем самым, данный вопрос на разрешение законодателю.

В дальнейшем понятие публичной власти было сформулировано в Федеральном законе «О Государственном Совете Российской Федерации»³⁸. В нем под публичной властью понимаются органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов РФ, иные государственные органы, органы местного самоуправления.

С учётом введения в законодательство указанной категории, а также с учётом её содержательного наполнения, полагаем, что устоявшееся понимание государственных или муниципальных нужд как нужд публичных вызывает к соответствующей законодательной корректировке в части наименования рассматриваемого института. Преследуя цели языковой экономии и лаконичности права, видится целесообразным именовать институт изъятия для государственных или муниципальных нужд изъятием для публичных нужд.

Продолжая рассмотрение проблемных вопросов, нельзя не остановиться на вопросе возмещения, являющимся одним из краеугольных вопросов при осуществлении изъятия земельных участков для публичных нужд.

Как прослеживается из практики, большая часть споров связана именно с вопросом определения размера возмещения.

Первый возникающий вопрос в данной части связан с датой, по состоянию на которую определяется размер возмещения при несогласии правообладателя с

³⁸ Федеральный закон от 08.12.2020 № 394-ФЗ «О Государственном Совете Российской Федерации» // [Электронный ресурс] Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012080064> (дата обращения: 08.12.2024).

размером возмещения.

При обычной процедуре размер возмещения должен быть определен не позднее чем за 60 дней до направления соглашения об изъятии. При этом ни земельное, ни гражданское законодательство прямо не регулирует вопрос определения цены при принудительном изъятии, а именно не содержит сведений о том, по состоянию на какую дату должен определяться размер возмещения.

Представляется, что законодательное указание на сроки определения размера возмещения представляет собой механизм защиты собственника от инфляционного воздействия.

С учётом необходимости проведения экспертизы от даты подачи иска до момента вынесения решения рассмотрение дела в любом случае, как показывает практика, займёт не менее полугода.

В этой связи вполне обоснованным видится определение размера возмещения в рамках судебной экспертизы на момент рассмотрения спора. Данная позиция подтверждается и существующей правоприменительной практикой³⁹.

Ещё одной распространенной ошибкой в судебной практике до недавнего времени являлось неверное определение вида разрешенного использования земельного участка, который может меняться при проведении кадастровых работ до осуществления самого изъятия земельного участка, например, при разделе исходного земельного участка, новообразованный земельный участок, подлежащий изъятию, может обладать тем видом разрешенного использования, которое необходимо для целей изъятия (размещения на нём того или иного объекта).

В пункте 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для

³⁹ 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; 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» // [Электронный ресурс]. Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001201902130006?index=9> (дата обращения: 13.02.2025).

государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта Верховный Суд РФ разъяснил, что определение выкупной цены земельного участка, подлежащего изъятию, производится исходя из вида разрешенного использования, установленного в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия.

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.

Несмотря на то, что текущее законодательство весьма обстоятельно урегулировало процедуру изъятия, некоторые недостатки всё же встречаются на практике и требуют законодательной реакции. Смоделируем одну из подобных ситуаций.

Уполномоченным субъектом принимается решение об изъятии в отношении земельного участка, подлежащего образованию. Однако, исходный земельный участок находится под обременением. Наиболее ярким примером в данном случае послужат принудительные виды обременения, например, запрет регистрационных действий.

В силу пункта 4 статьи 279 ГК РФ, изъятием земельного участка и прекращением прав на него прежнего правообладателя прекращаются сервитут, залог, установленные в отношении такого земельного участка, а также договоры, заключенные данным правообладателем в отношении такого земельного участка.

Во-первых, закон не указывает на прекращение обременений, установленных в отношении земельного участка, что уже само по себе является недостатком действующего регулирования.

Во-вторых, в смоделированной ситуации проблема возникает не на этапе осуществления изъятия, а на этапе образования подлежащего изъятию земельного участка. Такой недостаток в контексте действующего регулирования представляется нам критическим. Отсутствие правового механизма к преодолению установленного обременения вызывает к необходимости поиска обходных путей уполномоченными органами.

Предположим, что обременение в виде запрета регистрационных действий установлено судебными приставами. В этом случае, фактически, единственным способом раздела земельного участка становится кратко временное снятие обременения, что предполагает длительную административную работу всех причаст-

ных к процедуре субъектов, в частности, лица, подавшего ходатайство об изъятии (при наличии), уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, Федеральной службы судебных приставов, Росреестра.

В связи с изложенным представляется необходимым внести изменения в действующее законодательство в части указание на то, что наличие установленных в отношении земельного участка обременений не является препятствием к образованию нового земельного участка, подлежащего изъятию.

В связи с изложенным, автором предлагается дополнить часть 4 статьи 56.7 ЗК РФ абзацем 2 следующего содержания:

«Наличие обременений, установленных в отношении исходного земельного участка, не является препятствием к образованию земельного участка, подлежащего изъятию».

В случае с самим изъятием земельного участка и влияния на него обременений ситуация несколько менее однозначна.

Применительно к добровольным видам обременения вопрос разрешен

текущим законодательством.

Одним из наиболее распространенных видов обременений выступает ипотека.

В силу прямого указания в законе на прекращение по результатам изъятия залога, договоров в отношении изымаемых объектов, прекращение права в связи с изъятием устраняет указанное обременение.

В случае же с принудительными видами обременения, например, запрет регистрационных действий, ситуация сложнее.

Смоделируем пример, при котором имеется спор о правах на объект недвижимости, подлежащий изъятию.

В качестве обеспечительных мер судом устанавливается запрет совершения регистрационных действий в отношении такого земельного участка. Подобная ситуация сложилась при реализации Распоряжения № 319 (см. дело № 2-216/2025 (2-1246/2024)⁴⁰.

В описанном случае достоверно не известно кто именно по результатам рассмотрения спора будет являться правообладателем объекта недвижимости и соответственно выступать кредитором в отношениях по поводу его изъятия. Конечно, осуществление изъятия в таком случае, несмотря на установленное обременение, видится не вполне оправданным.

Формально, текущее правовое регулирование, исходит из того, что наличие споров не является препятствием к изъятию как по соглашению, так и по суду. Данное положение при экстраполяции не смоделированную ситуацию видится не вполне справедливым.

Конечно, можно апеллировать тем, что в отношении объекта недвижимости существует определенный правовой режим, который сохраняется до принятия изменяющего его решения. При этом изменение правообладателя, если ранее была осуществлена выплата иному лицу, не исключено взыскание неосновательного обогащения. Но автору всё же представляется, что такое

⁴⁰ Карточка дела № 2-216/2025 (2-1246/2024) // [Электронный ресурс] : официальный сайт Благовещенского районного суда Амурской области.

положение нарушало бы баланс частных и публичных интересов, что в рассматриваемых отношениях недопустимо.

Однако, это не означает, что изъятие не могло бы быть осуществлено с обеспечением частного интереса при дополнительной законодательной регламентации.

Гражданское законодательство знает механизмы обеспечения исполнения обязательства в случаях, когда сведения о надлежащем кредиторе отсутствуют, установить его невозможно. Так статьей 327 ГК РФ установлено, что обязательство может быть исполнено внесением долга в депозит нотариуса, а в установленных случаях (в том числе в случае, когда кредитора установить невозможно) – в депозит суда. Допускает такой способ обеспечения исполнения обязательства по уплате возмещения за изымаемый для публичных нужд объект недвижимости

и земельное законодательство (ч. 2 ст. 56.11 ЗК РФ).

Конечно, в отсутствие документа-основания для выплаты возмещения (например, при не подписании соглашения), учитывая положения бюджетного законодательства, реализация такого механизма становится невозможной, что лишь дополнительно обуславливает необходимость законодательной регламентации.

Подводя черту под данным вопросом, следует отметить, что, по нашему мнению, наличие обременения, установленного в отношении изымаемого объекта, не должно служить препятствием к его изъятию. Хотя следует отметить, что данный вопрос требует более обстоятельного изучения на стороне компетентных органов.

Одним из вариантов решения указанной проблемы, в целях обеспечения частного интереса возможно внесение изменений в законодательство, предусматривающих выплату возмещения в случае наличия спора о праве на изымаемый объект посредством внесения денежных средств на депозит суда. В данном случае, даже при наличии спора о правах на объект недвижимости, во-

первых, станет возможным осуществление изъятия с учётом сроков реализации проекта, для целей которого производится изъятие, а также будет обеспечен имущественный интерес конечного правообладателя.

Хотя такая конструкция не лишена недостатков – под угрозу ставится возможность оспаривания конечным собственником размера возмещения. Разрешение ситуации было бы возможно путём проведения обязательной судебной оценочной экспертизы. Хотя и здесь конечный правообладатель может оказаться лишенным возможности представлять свои возражения по экспертизе.

Тем не менее, мы полагаем, что данный вопрос должен быть решен на законодательном уровне, так как отсутствие соответствующей правовой регламентации вполне может приводить к срыву сроков реализации проектов, имеющих высокую общественную значимость.

Подводя итог, отметим – современное правовое регулирование порядка изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд является весьма разработанным. 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 практически полностью лишено критических недостатков и обеспечивает баланс частных и публичных интересов. Вместе с тем, отдельные аспекты имеют значительные уязвимости. В частности, наличие обременения может приводить к невозможности раздела земельного участка для целей осуществления изъятия. Среди других проблем нами усматривается проблема существующего наименования института изъятия в части указания на государственные или муниципальные нужды, вместо более лаконичных «публичных нужд». При этом, в противовес мнению ряда исследователей, нами не усматривается проблемы в части отсутствия законодательного раскрытия категории «государственные или муниципальные

нужды» и «изъятие для государственных или муниципальных нужд» в целом.

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 осуществлено исследование генезиса рассматриваемого института и теоретических представлений о нём, рассмотрено действующее законодательство, регулирующее изъятие земельных участков для публичных нужд, проанализированы основания, условия и порядок изъятия земельных участков для публичных нужд, рассмотрена правоприменительная практика по рассматриваемому вопросу и выявлены существующих проблем и предложений по их решению.

Завершая проведенное исследование, отметим главное в нём.

Нормы об изъятии земельных участков для публичных нужд стали появляться в отечественном праве во времена правления Екатерины II одновременно с укреплением права частной собственности на землю. Развитое же правовое регулирование отношений по вопросу изъятия земельных участков для публичных нужд появляется в российском законодательстве лишь в 1887 году, когда в Свод законов гражданских (в составе свода законов Российской империи) был введен институт экспроприации в составе которого чётко прослеживается субинститут принудительного отчуждения недвижимого имущества для государственной или общественной пользы.

За всю историю правовое регулирование изъятия земельных нужд для публичных нужд носил различные наименования.

1. В дореволюционном праве – изъятие земельных участков для пользы общей; принудительное отчуждение недвижимого имущества для государственной или общественной пользы (в правовой науке – экспроприация).

2. В советском праве (подразумевавшем прекращение права землепользования) – изъятие земель для государственных или общественных нужд.

3. В постсоветском законодательстве – выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд; изъятие для государственных или му-

ниципальных нужд.

Говоря о сущности современного правового регулирования, в исследовании отмечена сущностная схожесть дореволюционного субинститута принудительного отчуждения недвижимого имущества для государственной или общественной пользы (в части изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества) и современного института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

И в первом, и во втором случаях в отношениях по поводу изъятия явно доминировал публично-правовой компонент – именно им определяется необходимость изъятия и в некоторой степени ограничивается право собственности – правообладатель фактически оказывается лишён возможности оставить участок неотчужденным в пользу публичного образования.

В силу наличия публично-правового компонента правообладатель оказывается ограничен в возможности распорядиться земельным участком на тех условиях, которые сам сочтёт приемлемыми, чем ограничивается свобода договора.

Как итог, подходить к определению изъятия можно по-разному: можно говорить о преимущественно публично-правовой природе, которая, тем не менее, обладает частноправовыми элементами; можно говорить о смешанной природе. Фактом же остается то, что рассматриваемые отношения регулируются в некоторых случаях совместно, в некоторых отдельно друг от друга нормами различной отраслевой принадлежности, в связи с чем нельзя отрицать комплексности рассматриваемого института, а имеющиеся позиции об отнесении рассматриваемого института отдельно к частноправовым либо публично-правовым, автор всё же полагает неверным.

Таким образом, институт изъятия земельных участков возможно определить как межотраслевой правовой 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, находящихся отражение в основаниях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Современное правовое регулирование порядка изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд является весьма разработанным. 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 практически полностью лишено критических недостатков и обеспечивает баланс частных и публичных интересов. При этом, в противовес мнению ряда исследователей, нами не усматривается проблемы в части отсутствия законодательного раскрытия категории «государственные или муниципальные нужды» и «изъятие для государственных или муниципальных нужд» в целом.

Вместе с тем, отдельные аспекты имеют значительные уязвимости. В частности, наличие обременения может приводить к сложностям при образовании земельных участков, подлежащих изъятию.

В связи с изложенным, автором предлагается дополнить часть 4 статьи 56.7 ЗК РФ абзацем 2 следующего содержания:

«Наличие обременений, установленных в отношении исходного земельного участка, не является препятствием к образованию земельного участка, подлежащего изъятию».

Кроме того, внимания заслуживает соблюдение частных и публичных интересов в контексте актуальной части 4 статьи 56.7 ЗК РФ в случаях, когда имеется спор о праве на изымаемый объект, в результате которого возможно замена правообладателя земельного участка.

Одним из вариантов решения указанной проблемы, в целях обеспечения частного интереса возможно внесение изменений в законодательство, предусматривающих выплату возмещения в случае наличия спора о праве на изымае-

мый объект посредством внесения денежных средств на депозит суда. В данном случае, даже при наличии спора о правах на объект недвижимости станет возможным осуществление изъятия с учётом сроков реализации проекта, для целей которого производится изъятие, с одновременным недопущением выплаты возмещения ненадлежащему кредитору.

Среди прочих проблем нами отмечается проблема существующего наименования института изъятия в части указания на государственные или муниципальные нужды, вместо более лаконичных «публичных нужд».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. – 2020. – 04 июля. – № 144.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

5 Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.

6 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 РФ. – 2007. – № 49. – Ст. 6071.

7 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.

8 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.

9 Федеральный закон от 08.12.2020 № 394-ФЗ «О Государственном Совете Российской Федерации» // [Электронный ресурс] Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012080064>. – 08.12.2024.

10 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.

11 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.

12 Распоряжение Правительства Амурской области от 22.06.2023 № 319-р (ред. от 17.09.2024) «Об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных нужд Амурской области» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.amurobl.ru/pages/dokumenty/NPA/io/obl-zakonodatelstvo/rasporyazhenie-pravitelstva-amurskoj-oblasti-ot-22-06-2023-319-r-ob-izyatii-zemelnykh-uchastkov-dlya>. – 11.03.2025.

II Специальная литература

13 Алтенгова, О. Л. Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук / О. Л. Алтенгова. – Волгоград, 2012. – 211 с.

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

15 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.

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

17 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.

18 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.

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

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

21 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.

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

23 Каримов, А. П. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд / А. П. Каримов // Аллея науки. – 2019. – № 7. – С. 439-443.

24 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.

- 25 Крассов, О. И. Земельное право: учебник. 4-е изд., перераб. и доп. / О. И. Крассов. – М.: Норма: Инфра-М., 2012. – 608 с.
- 26 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.
- 27 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.
- 28 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.
- 29 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.
- 30 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.
- 31 Мейер, Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. – М. : Статут : Консультант Плюс, 2003. – 507 с.
- 32 Нестерова, Е. В. История права государственной собственности / Е. В. Нестерова // Юрист. – 2005. – № 9. – С. 26-30.
- 33 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.
- 34 Победоносцев, К. П. Курс гражданского права: в 3 т. / К. П. Победоносцев. – СПб.: Синодальная типография, 1873. – Том 1. – 690 с.
- 35 Пупол, З. И. Декреты Советской власти. / З. И. Пупол, А. Л. Коробова.

– М., Государственное издательство политической литературы, 1957. – Т. I – 640 с.

36 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.

37 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.

38 Синайский? В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – М.: Статут, 2002. – 636 с.

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

40 Суханов, Е. А. Гражданское право России – частное право / Е. А. Суханов. – М.: Статут, 2008. – 588 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. – Том 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 Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М.: СПАРК, 1995. – 556 с.

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

III Исторические правовые акты

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

49 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.

50 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.

51 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.

52 Положение от 14.02.1919 «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» (утратил силу) // Собрание узаконений РСФСР. – 1919. – № 4. – Ст. 43.

53 Конституция (Основной Закон) Российской Социалистической Федеративной Советской Республики (принята V Всероссийским съездом

Советов 10.07.1918) // Собрание узаконений РСФСР. – 1918. – № 51. – Ст. 582.

54 Основной закон о социализации земли от 27.01.1918 // Собрание Узаконений. – 1918. – № 25. – Ст. 346.

55 Декрет о земле (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917) // Собрание узаконений РСФСР. – 1917. – № 1. – Ст. 3.

56 Свод законов Российской Империи. Том X (утратил силу) : Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire#>. – 10.02.2025.

IV Правоприменительная практика

57 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» // [Электронный ресурс]. Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001201902130006?index=9>. – 13.02.2025.

58 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] : Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

59 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. – 08 июля. – № 123.

60 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.

61 Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2016. – №№ 11-12.

62 Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 // [Электронный ресурс] : официальный сайт Верховного Суда РФ. – Режим доступа: http://www.vsrp.ru/stor_pdf_ec.php?id=1387626. – 11.03.2025.

63 Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.12.2024 № Ф09-6772/24 по делу № А60-58852/2023 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/Card/01b35343-d649-4f1d-9226-31722fcd2134>. – 11.03.2025.

64 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/Card/56b362c7-60ee-4fa5-aa91-7ecb999d6658>. – 11.03.2025.

65 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/Card/809effb7-8645-4ac5-82d1-986df0a54f17>. – 11.03.2025.

66 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/Card/bf5c6a68-0c16-49e8-835a-360113e4769f>. – 11.03.2025.

67 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/Card/68223e58-ac83-44e9-b4dd-60a8a6ca3407>. – 11.03.2025.

68 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/Card/147a373f-f61f-45d2-865a-e58092d462bc>. – 11.03.2025.

69 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/Card/147a373f-f61f-45d2-865a-e58092d462bc>. – 11.03.2025.

70 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/Card/77048d98-9e2a-4701-90c1-3fb3132c828c>. – 11.03.2025.

71 Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 09.10.2019 по делу № 33-19674/2019 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://vs--bkr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=2176429&case_uid=43737b70-f5ac-46db-b11f-a1195a7ffbf7&delo_id=5&new=4. – 11.03.2025.

72 Апелляционное определение Верховного Суда Республики Адыгея от 22.01.2019 по делу № 33-80/2019 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://vs--adg.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=5176429&case_uid=43737b70-f9ac-46db-b11f-a1195a7ffbf7&delo_id=5&new=5. – 11.03.2025.

73 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/Card/e5dbae00-d00e-4de7-bed5-2706f0a614a9>. – 11.03.2025.

74 Решение Благовещенского районного суда Амурской области от 19.09.2024 по делу № 2-82/2025 (2-831/2024) // Архив Благовещенского районного суда Амурской области, 2025.

75 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 17.10.2024 по делу № 2а-7115/2024 // Архив Благовещенского городского суда

Амурской области, 2025.

76 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 29.07.2019 по делу № 2-6149/2019 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2025.

77 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 22.07.2019 по делу № 2-5633/2019 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2025.

78 Решение Благовещенского районного суда Амурской области от 19.09.2024 № 2-697/2024 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2025.

79 Решение Благовещенского районного суда Амурской области от 26.02.2018 по делу № 2-30/2018 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2025.

80 Решение Октябрьский районный суд Амурской области от 08.06.2017 по делу № 136/2017 // Архив Октябрьского районного суда Амурской области, 2025.

81 Карточка дела № 2-373/2025 (2-6097/2024) : официальный сайт Благовещенского районного суда Амурской области // [Электронный ресурс].

82 Карточка дела № 2-216/2025 (2-1246/2024) : официальный сайт Благовещенского районного суда Амурской области // [Электронный ресурс].