Бостиджиев К.Г.

**Защита прав собственников при изъятии земельного участка для
государственных или муниципальных нужд**

*Кубанский государственный аграрный Университет им. И. Т. Трубилина
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/lj-07-2020-152

idsp: lj-07-2020-152

Аннотация

Настоящая статья направлена на анализ действующего порядка изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. На основе проведенного анализа выявлена проблематика данного института, в частности, в области защиты прав собственников, а также даны некоторые рекомендации и приведены примеры из судебной практики, которые могут быть полезны в случае изъятия земельного участка.

Ключевые слова: земельный участок, собственник, изъятие, защита прав, государственные и муниципальные нужды.

Abstract

This article is aimed at analyzing the current procedure for the withdrawal of land for state or municipal needs. Based on the analysis, the problems of this institution are identified, in particular, in the field of protection of the rights of owners, as well as some recommendations and examples from judicial practice that can be useful in the case of seizure of land.

Keyword: land plot, owner, seizure, protection of rights, state and municipal needs.

В современном мире земля является одним из важнейших элементов производства и по праву считается главным ресурсом для людей. Для возведения объектов государственного или муниципального значения требуются земельные участки. Поскольку нередки случаи, когда участки, которые требуются для строительства таких объектов, уже находятся в чьем-то обладании, законодательством предусмотрена возможность принудительного изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Это обуславливает актуальность темы исследования.

Общий порядок изъятия земельных участков установлен Земельным и Гражданским кодексами РФ, кроме того, для некоторых случаев публичных нужд рядом федеральных законов были закреплены особые процедуры, упрощающие общий порядок изъятия. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд является одним из важнейших институтов земельного и гражданского права, нормы которого устанавливают порядок и условия осуществления процедуры изъятия, а также предусматривают требования по защите прав субъектов при изъятии земельных участков.

Так, в ст. 49 ЗК РФ, посвященной основаниям изъятия земельных участков, установлено, что оно осуществляется для государственных или муниципальных нужд в исключительных случаях, то есть речь идет об исключительных государственных или муниципальных нуждах, а не вообще о любых публичных нуждах[2]. К указанным исключительным случаям относят следующие: выполнение международных договоров РФ; строительство, реконструкция объектов государственного или местного значения при отсутствии других вариантов строительства; иные основания, предусмотренные федеральными законами. И далее в статье перечисляются объекты государственного или местного значения, среди которых, к примеру, объекты федеральных и

региональных энергетических систем, транспорта, связи; атомной энергии; обороны и безопасности.

Наряду с основаниями изъятия по ст. 49 в ст. 56.3 ЗК РФ (введена Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ) законодатель указывает также следующие:[1]

- 1) создание или расширение особо охраняемой природной территории;
- 2) изъятие земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недр, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя;
- 3) признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Как отмечается в литературе, институт изъятия земель для государственных или муниципальных нужд, с одной стороны, направлен на удовлетворение потребностей государства и муниципальных образований в земле, с другой – призван гарантировать защиту имущественных прав граждан в форме денежных компенсаций или предоставления другого равноценного земельного участка взамен изъятых.

Земельный кодекс предусматривает обязанность органа, принявшего решение об изъятии земельного участка, уведомить правообладателя участка о принятом решении (пп. 3 п. 10 ст. 56.6), направить ему проект соглашения об изъятии недвижимости с приложением кадастровых паспортов, отчета об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества (п. 1 ст. 56.7, п. 4 ст. 56.10). Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия. Оно может быть обжаловано в суд. При несогласии правообладателя с решением принудительное изъятие осуществляется по решению суда на основании иска органа, принявшего решение об изъятии, или организации, на основании ходатайства которой было принято решение об изъятии участка.

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость изымаемого земельного участка или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода. Так, согласно п. 3 ст. 56.8 ЗК РФ, при прекращении у гражданина права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного (наследуемого) владения земельным участком рыночная стоимость этих прав равна рыночной стоимости участка. При прекращении права постоянного (бессрочного) пользования участком юридического лица рыночная стоимость этого права определяется как рыночная стоимость права аренды на установленный законом предельный срок, а в случае его отсутствия – на сорок девять лет.

Существенные положения о защите прав субъектов, которые не вошли в ЗК РФ, содержатся в ст. 26 Закона № 499-ФЗ. Указано, что, если у собственника, другого правообладателя объектов недвижимости отсутствует право на земельный участок, на котором они расположены, возмещение за участок определяется как при аренде на срок 49 лет. И обратная ситуация: если изымаемый участок принадлежит гражданину на праве собственности (ином праве), но нет зарегистрированного права на расположенный на нем объект недвижимости, то в этом случае в размер возмещения включается рыночная стоимость такого объекта недвижимости (чч. 3, 5).

Как указывалось выше, при наличии согласия лица, у которого изымается земельный участок, соглашением об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предусмотрено предоставление ему земельного участка взамен изымаемого (п. 3 ст. 56.9 ЗК РФ). «Такое предоставление осуществляется в соответствии с главой 6 ЗК РФ и на соответствующем виде прав в зависимости от ранее существовавших прав на земельный участок».[6]

Если по соглашению об изъятии недвижимости взамен изымаемых земельных участки предоставляет организация, подавшая ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии, то она передает эти участки лицу, чьи земельные участки изымаются для государственных или муниципальных нужд, только на праве собственности, вне зависимости от того, на каком праве принадлежали этому лицу изымаемые участки (п. 5 ст. 56.9 ЗК РФ).

Из указанных норм следует, что, во-первых, предоставление взамен изымаемого другого земельного участка не может осуществляться, если правообладатель изымаемого возражает против этого. А, во-вторых, лицо, у которого изымается земельный участок, вправе на стадии заключения соглашения заявить о своем желании получить взамен изымаемого другой земельный участок, но не вправе этого требовать от соответствующего органа власти или организации, подавшей ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, так как «предоставление равноценного земельного участка является способом дополнительным, факультативным».[4]

Однако, если лицо заявит на стадии заключения соглашения о своем желании получить взамен изымаемого другой земельный участок, то едва ли орган власти или лицо, по ходатайству которого земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд, согласится на такую сделку. Для того чтобы земельный участок мог быть предоставлен заинтересованному лицу, он должен быть индивидуализирован, то есть применительно к земельному участку должны быть проведены кадастровые работы и кадастровый учет, должны быть установлены координаты характерных точек границ земельного участка, ему должен быть присвоен кадастровый номер.

Само лицо, у которого изымается земельный участок, может подготовить только схему расположения участка на кадастровом плане территории и указать место, где бы оно хотело получить земельный участок взамен изымаемого. Стоит отметить, что за постановкой на кадастровый учет образуемого из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельного участка такое лицо в соответствии с законодательством обратиться не вправе. И тем более лицо, чей земельный участок подлежит изъятию, не вправе понудить организацию, по ходатайству которой осуществляется изъятие, к приобретению земельного участка, который бы оно хотело получить взамен изымаемого.[3]

В судебной практике можно встретить дела, согласно материалам которых схемы расположения земельных участков, предоставляемых взамен изымаемых, подготавливались лицом, у которого изымался участок для муниципальных нужд. Такая ситуация вызвала интерес со стороны Федеральной антимонопольной службы, которая возбудила дело о нарушении антимонопольного законодательства этим лицом и местной администрацией путем обхода конкурентных процедур при предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (взамен изымаемых), что привело к выводу из собственности «сельского поселения ликвидных земельных участков для жилищного строительства, которые могли быть реализованы на торгах, в связи с чем сельское поселение, предоставив преимущество конкретным хозяйствующим субъектам (физическим лицам), лишило возможности иных хозяйствующих субъектов претендовать на получение земельных участков в собственность для осуществления ими предпринимательской деятельности, а также лишило бюджет доходной части».[5]

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что решение о предоставлении взамен изымаемого другого равноценного земельного участка принимает лицо, по инициативе которого происходит изъятие. Лицо, у которого изымается земельный участок, либо соглашается с ним, либо отказывается в пользу

денежного возмещения, но само инициировать такое решение не вправе и не может на законных основаниях повлиять на решение этого вопроса, даже если и заявит о своем предпочтении получить не рыночную стоимость своего участка, а другой земельный участок.

1. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. – 05.01.2015. – № 1 (ч. I). – Ст. 52.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.03.2018 № Ф08-11293/2017 по делу № А77-28/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
4. К вопросу регулирования фидуциарных сделок / Колиева А.Э., Аграрное и земельное право. 2014. № 6 (114). С. 46-50.
5. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.04.2019 № 18АП-3246/2019 по делу № А07-21210/2018 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Боголюбов С. А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С. А. Боголюбов, А. И. Бутовецкий, Е. Л. Ковалева и др.; под ред. С. А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2017.

Бурмистрова Ю.Ю., Кинчина Е.А.

Конституционные (уставные) суды субъектов Российской Федерации: особенности законодательного регулирования

*ФГКОУ ВО «Казанский юридический институт Министерства внутренних дел
Российской Федерации»
(Россия, Казань)*

doi: 10.18411/lj-07-2020-153

idsp: ljjournal-07-2020-153

Аннотация

В статье рассматриваются проблемы законодательного регулирования деятельности конституционных (уставных) судов на уровне субъектов Российской Федерации. Определяется значимость регионального конституционного законодательства в общей системе конституционного законодательства России.

Ключевые слова: конституционное (уставное) судопроизводство, решения конституционного (уставного) суда субъекта РФ, порядок производства в конституционном суде субъекта Российской Федерации.

Abstract

The article deals with the problems of legislative regulation of the activities of constitutional (statutory) courts at the level of the constituent entity of the Russian Federation. The significance of regional constitutional legislation in the general system of constitutional legislation of Russia is determined.

Keywords: constitutional (charter) legal proceedings, decisions of the constitutional (charter) court of a subject of the Russian Federation, the production procedure in the constitutional courts of a constituent entity of the Russian Federation.

Правовая система Российской Федерации двухуровневая и состоит из федерального и уровня субъектов федерации. Конституционный суд Российской Федерации, занимающий особое место в судебной системе России, обеспечивает высшую юридическую силу Конституции РФ по отношению к другим нормативным правовым актам, а также ее правовую охрану. В субъектах эта роль отведена конституционным (уставным) судам субъектов Российской Федерации.