

Васильева Ольга Валериевна

Магистрант АНО ВО ИДК

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

К вопросу о механизмах защиты прав собственника при фактическом изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд

Аннотация. В статье рассматривается понятие и механизмы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Особое внимание уделяется вопросам защиты прав собственников при фактическом изъятии земли. Делается вывод, что существующее законодательство не предоставляет эффективных юридических механизмов защиты и не определяет справедливого возмещения при фактическом изъятии земельных участков. Решение этих проблем позволит соблюдать баланс между общественными и частными интересами.

Ключевые слова: земельный участок, государственные и муниципальные нужды, изъятие, способы защиты.

Статья 35 Конституции РФ [1] устанавливает основные принципы отчуждения имущества, включая земельные участки, для государственных и муниципальных нужд. В соответствии с данной статьей, лицо не может быть лишено своего имущества, за исключением случаев, когда такое решение принимается судом. Принудительное отчуждение имущества для государственных и муниципальных нужд допускается только при условии предоставления должной компенсации, соответствующей стоимости имущества.

Более точные указания относительно процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд содержатся в Гражданском кодексе РФ [2], Земельном кодексе РФ [3] и других законодательных актах.

Согласно статье 56.3 Земельного кодекса РФ, процесс изъятия земельного участка возможен только для определенных целей, таких как строительство, реконструкция объектов федерального, регионального или местного значения. Однако, такие объекты должны быть утверждены документами территориального планирования и проектами планировки территории.

Согласно пункту 2 статьи 56.3 Земельного кодекса РФ, принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, которые не предусмотрены пунктом 1 статьи 56.3 Земельного кодекса РФ, должно быть обосновано в следующих случаях:

- при наличии решения о создании или расширении особо охраняемой природной территории, если земельные участки изымаются для этой цели;
- при выполнении международного договора Российской Федерации, если земельные участки изымаются для этой цели;
- при наличии лицензии на пользование недрами, если земельные участки изымаются для проведения работ, связанных с использованием недр, включая работы, финансируемые недропользователем;
- когда имеется решение о признании многоквартирного дома как аварийного и подлежащего сносу или реконструкции, если земельный участок изымается в связи с этим признанием.

Земельные участки для государственных и муниципальных нужд не могут быть изъяты в случаях, не установленных статьей 56.3 Земельного кодекса РФ.

Земельным Кодексом РФ установлены два способа изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. При добровольном способе стороны подписывают соглашение об изъятии земельного участка. При принудительном способе, если правообладатель не подписывает соглашение в течение 90 дней, уполномоченный орган исполнительной власти, орган местного самоуправления или организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, могут обратиться в суд с иском о принудительном изъятии. Это предусматривает статья 56.10 Земельного кодекса РФ.

Если земельный участок изымается без соблюдения установленного порядка,

суды рассматривают это как фактическое изъятие [5, с. 16].

Согласно пункту 4 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд с целью строительства транспортных объектов, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015 года [4], фактическое изъятие земельного участка означает лишение правообладателя (полностью или частично) владения имуществом без наличия решения об изъятии или нарушения установленной процедуры изъятия.

Фактическое изъятие земельного участка приводит к тому же правовому результату, что и изъятие в соответствии с законодательством - утрата правообладателем обладания участком. Однако разница заключается в том, что при фактическом изъятии происходит лишение имущества без соблюдения установленных законом процедур. Кроме того, в отличие от изъятия в рамках законодательства, фактическое изъятие может привести к частичной утрате имущества, а не полной.

С точки зрения собственника земельного участка фактическое изъятие имеет место и тогда, когда правомочия по владению, пользованию и распоряжению земельным участком правообладателем юридически не утрачены, однако в результате действий публично-правового образования настолько ограничены, что первоначальные цели приобретения такого земельного участка становятся фактически нереализуемы [8, с. 31].

Второй признак фактического изъятия - это неправомерные действия со стороны публично-правового образования, о чем указывает пункт 4 Обзора судебной практики по изъятию земельных участков. В этом пункте говорится о том, что защита прав и интересов правообладателя, чей земельный участок был фактически изъят, осуществляется в соответствии со статьями 16 и 1069 Гражданского кодекса РФ.

В юридической литературе отмечается, что фактическое изъятие земельного участка органами власти без соблюдения установленной процедуры является нарушением права на этот участок, выражающимся в его незаконном занятии. Для защиты от таких действий существует отдельный набор способов защиты, предусмотренный нормами земельного законодательства [7, с. 51]:

- признание недействительными не соответствующими законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

- приостановление исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления и др.

Нормативные акты не предусматривают конкретные способы защиты при фактическом изъятии, так как фактическое изъятие не является установленным законом институтом. Однако в пункте 4 Обзора судебной практики по изъятию земельных участков указано, что правообладатель, у которого фактически изъяли его имущество для государственных и муниципальных нужд, имеет право требовать возмещения ущерба в размере рыночной стоимости этого имущества.

Многие эксперты отмечают, что ограничение правообладателя только правом на полное возмещение ущерба при фактическом изъятии земельного участка может создавать ощущение безнаказанности для государственных должностных лиц [6, с. 25]. Это мнение можно разделить, учитывая факт, что часто фактическое изъятие влечет за собой утрату имущества, находящегося на участке, стоимость которого, если бы были соблюдены процедуры изъятия, была бы возмещена. И наоборот, ущерб может не быть компенсирован, если правообладатель не сможет доказать наличие такого демонтированного имущества на момент фактического изъятия земельного участка.

В контексте фактического изъятия, существует вероятность, что собственник может столкнуться с трудностями в получении справедливой компенсации, особенно если на момент судебного разбирательства о фактическом изъятии имущество, находящееся ранее на земельном участке, было демонтировано. В таком случае, правообладатель может быть ограничен в возможности получить полное возмещение ущерба, и компенсация может оказаться несоразмерной фактическому ущербу, который был нанесен.

Согласно п. 3 ст. 281 ГК РФ, при согласии лица, у которого изымается земельный участок, соглашение об изъятии может предусматривать предоставление

этому лицу другого земельного участка или другого недвижимого имущества с учетом их стоимости для возмещения за изъятый участок. Аналогичная норма также содержится в п. 3 ст. 56.9 ЗК РФ.

Необходимо отметить, что ненадлежащим способом защиты при фактическом изъятии земельного участка является подача иска правообладателя на снос самовольной постройки, которая была возведена на данном участке, например, автомобильной дороги. С одной стороны, фактическое занятие земельного участка объектами дорожной инфраструктуры или другими объектами, для которых были изъятые земельные участки, публично-правовым образованием, которому этот участок не принадлежит, содержит большинство признаков самовольной постройки (согласно статье 222 Гражданского кодекса РФ). Однако, ключевым отличием, делающим такой способ защиты при фактическом изъятии, как снос самовольной постройки, ненадлежащим, является субъект - публично-правовое образование и его интерес.

Таким образом, как следует из материалов судебной практики, единственное, на что может рассчитывать собственник при фактическом изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, - это возмещение убытков в размере стоимости фактически изъятых имущества и прочих убытков, например в размере уплаченного земельного налога за период с момента фактического изъятия земельного участка.

В заключение можно сделать вывод о том, что судебная практика пока не разработала эффективные правовые механизмы для защиты прав и законных интересов правообладателей при фактическом изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Один из признанных судебной практикой методов защиты является компенсация убытков. Но она обладает своими недостатками. В случае отсутствия предварительного уведомления со стороны органов власти о намерении изъять земельный участок и зафиксировать имущество, находящееся у правообладателя на момент принятия решения об изъятии, становится затруднительным определить реальный объем убытков на момент вынесения судебного решения. К тому времени, когда суд признает фактическое изъятие

имущества, его объем часто существенно уменьшается (сносятся надземные конструкции, здания, разрушаются подземные коммуникации и другие объекты).

Разрешение обозначенных в данной статье вопросов будет способствовать достижению баланса между публичными и частными интересами.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. ст. 4147.

4. 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, № 4, апрель, 2016.

5. Быкова Д.М. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд: проблемы правоприменительной практики // Правовые вопросы недвижимости. 2022. № 2. С. 16 - 18.

6. Васючкова О.А., Семерджи К.М. Проблемы компенсации при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Государственная власть и местное самоуправление. 2023. № 5. С. 25 - 28.

7. Вербина О.Л. Спорные вопросы реализации процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Юрист. 2022. № 6. С. 49 - 54.

8. Тоточенко Д.А. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Нотариус. 2021. № 7. С. 30 - 33.