

УДК 349.41

Бабануца Оксана Олеговна,
студентка 4 курса юридического института,
НИУ «БелГУ», г. Белгород

Завгородняя Карина Александровна,
студентка 4 курса юридического института,
НИУ «БелГУ», г. Белгород

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Заведующий кафедрой трудового и предпринимательского права,
НИУ «БелГУ», доцент, к.ю.н., г. Белгород

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД: ПРАВОВАЯ ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

Аннотация: В рамках данной научной статьи мы рассмотрим алгоритм действий, которые связаны с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Кроме того, на основе анализа актуальной судебной практики и позиции высших судебных инстанций мы выявим ключевые проблемы, возникающие в ходе данной процедуры.

Ключевые слова: государственные и муниципальные нужды, Земельный кодекс, земельное право, изъятие земельных участков.

На современном этапе процедура изъятия земельных участков регламентирована целым рядом законодательных актов. В их число входят: Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный и Градостроительный кодексы. Также нельзя не упомянуть Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" [0].

Все вышеперечисленные правовые акты являются законодательной базой для определения процессуальных правил изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, регламентируют оценку стоимости участка, выплату компенсаций собственникам этих участков и возможность для оспаривания решений об их изъятии.

Изучив законодательство в этой области, мы пришли к выводу, что отчуждение земельных участков в пользу государства или муниципалитетов возможно лишь в строго определенных законом случаях.

Можно сказать, что эти обстоятельства имеют непосредственную связь с необходимостью выполнения Российской Федерацией взятых на себя международных обязательств. Также это связано с осуществлением проектов, которые важны для всей страны или для отдельного региона. Среди таких проектов – создание и обновление объектов инфраструктуры, таких как системы энергоснабжения, газоснабжения и отопления, автомобильные дороги и другие постройки.

Также необходимо сказать о том, что перечень, согласно которому изъятие земельных участков возможно, не является исчерпывающим на сегодняшний день и может расширяться. В качестве примера можно привести такие принятые законодательные акты как: Федеральный закон "Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран – участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"



от 08.05.2009 N 93-ФЗ (ст. 6 закона), 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 N 310-ФЗ (ст. 15 закона), Федеральный закон "О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 07.06.2013 N 108-ФЗ и другие.

Следует подчеркнуть, что согласно статье 49 Земельного кодекса РФ, одно из оснований для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд – строительство или реконструкция объектов федерального, регионального или местного значения при отсутствии других возможных вариантов.

Исходя из данного положения, будет разумным установление обязательного требования для соответствующих органов предоставлять доказательства о невозможности размещения объекта на иной территории, а также подтверждение исключительной необходимости строительства на изымаемом земельном участке в интересах местного населения. Данные доказательства будут требоваться в целях предотвращения возможных злоупотреблений полномочиями в отношении изъятия земельных участков со стороны уполномоченных лиц.

Согласно современному законодательству, прежде чем приступить к изъятию земельных участков, государственные и местные органы власти должны включить информацию о будущих объектах строительства или реконструкции, которые будут расположены на подлежащих изъятию территориях, в документы территориального планирования и проекты планировки. В данном случае имеются исключения, а именно – объекты, которые по закону о градостроительной деятельности не нуждаются в отображении в документах территориального планирования.

В то же время, решение о конфискации земельных участков с целью возведения или реконструкции объектов должно быть принято не позднее, чем через шесть лет после утверждения плана развития территории, включающего размещение указанных объектов.

И только после того, как данное условие будет выполнено, уполномоченные органы на федеральном, региональном или местном уровне могут принять решение о необходимости изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. После того как такое решение будет принято и утверждено, должен быть определен круг собственников земельных участков, которые впоследствии будут подлежать изъятию. Делается это для возможности уведомления собственников о принятом решении.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, земельный участок может быть отчужден как добровольно, так и принудительно. В случае добровольного отказа от земельного участка заключается соглашение о его передаче, в то время как принудительное изъятие предполагает судебное разбирательство [0].

Несмотря на тщательную проработку законодательных норм, на практике имеется ряд сложностей, которые возникают в процессе изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, которые требуют дополнительного законодательного регулирования.

К сожалению, нередко случаются такие ситуации, при которых владельцы земельных участков сталкиваются с проблемой недостаточной защиты своих прав и интересов в процессе изъятия земли, что может привести к незаконному отчуждению имущества.

В частности, при определении размера компенсации за изъятую землю не всегда принимается во внимание позиция правообладателя. Компенсация может не соответствовать рыночной стоимости участка и стоимости объектов, расположенных на нём.



В случаях, когда происходит нарушение законодательно установленного порядка отчуждения земельных участков в пользу государства или муниципальных образований, права собственников могут быть нарушены.

Судебная практика демонстрирует единодушное признание того, что владелец земельного участка имеет право на компенсацию убытков в случае его изъятия.

Это подтверждается решениями арбитражных судов, которые следуют позиции Верховного Суда Российской Федерации.

Также существует проблема коррупции и незаконного использования земельных участков. Зачастую подобные действия осуществляются в интересах частных компаний или государственных служащих, что вызывает недовольство и социальные конфликты среди населения.

Например, во время подготовки к сочинской Олимпиаде 2014 года под видом строительства олимпийских объектов у населения изымались земельные участки. При этом собственникам обещали компенсации, однако впоследствии на этих землях появились гостиницы и развлекательные комплексы. В следствии это вызвало массу недовольств со стороны населения.

В 2021 году судебное разбирательство выявило два случая незаконных сделок с землей. В первом случае у гражданина под видом муниципальных нужд были изъяты участки, на которые у него не было законных прав, хотя компенсация и была выплачена. Во втором случае глава комитета, воспользовавшись своим положением, изъяла у предпринимателя землю стоимостью более 29 миллионов рублей, предоставив взамен участки на сумму свыше 90 миллионов. Апелляционный арбитражный суд признал обе сделки недействительными, ссылаясь на нарушения законодательства и противоречие общественным интересам [0].

Споры о необходимости изъятия земли под строительство нередки. Ярким примером служит прецедентное дело в Нижегородском областном суде. Гражданин оспорил изъятие своего участка под строительство водопровода и выиграл дело. Суд признал, что строительство преследовало интересы коммерческой организации, а не государственные или муниципальные нужды. Этот случай стал прецедентом, поскольку суды, как правило, неохотно признают изъятие земли незаконным [0].

К примеру, в Оренбургской области землевладельцы безуспешно пытались оспорить изъятие своих участков, утверждая, что оно было произведено в пользу частной компании без достаточных на то оснований. Несмотря на доводы истцов о нарушении закона, суды всех инстанций, включая Верховный суд РФ, подтвердили законность изъятия, сославшись на правомерность недропользования компанией [0].

Эта ситуация подчеркивает сложности правового регулирования изъятия земельных участков для государственных нужд, особенно когда такие действия проводятся в интересах частных компаний. Земельный кодекс РФ устанавливает строгие условия для изъятия, включая требование исключительного характера. Однако суды сочли, что недропользование является законным основанием для изъятия.

В 2023 году в Саратове активизировались работы по изъятию земельных участков для развития инфраструктуры, включая строительство и расширение автомобильных дорог. В рамках масштабной реновации Привокзальной площади мэрия приняла решение изъять девять земельных участков, что вызвало поляризацию мнений среди общественности и собственников. Некоторые поддерживают эти меры как необходимые для развития города, в то время как другие категорически выступают против, опасаясь последствий для своих владений и бизнеса.

Изъятие земель для государственных или муниципальных нужд – процедура, требующая строгого соблюдения законодательства и учёта интересов всех участников.



Несмотря на детальную регламентацию, эта сфера остается одной из наиболее конфликтных в российской практике. Главная суть проблемы связана с уязвимостью прав собственников, коррупционными рисками и превышением полномочий должностными лицами.

Оптимизация законодательства, повышение прозрачности процесса изъятия и безусловное соблюдение прав всех заинтересованных сторон – ключевые факторы для решения существующих проблем.

Список литературы:

1. Гаджиев К. Т. Защита конституционных прав человека и гражданина при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Государственная власть и местное самоуправление. 2009. № 3. С. 22–24.
2. Земельный кодекс Российской Федерации (с изм. на 4 августа 2023 года) (ред. от 1 октября 2023 года) № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года // СЗ РФ. № 44. Ст. 4147, 4148.
3. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 23.08.2018 № 47-КГ18–9 // Информационно-правовой портал Гарант.ру URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71954572/> (дата обращения: 03.12.2023).
4. Корякова Е. А. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: проблемы правоприменительной практики // Вопросы российской юстиции. 2020. № 10. С. 277–283.
5. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08 июня 2023 года по делу № А57–5583/2022 URL: <http://12aas.arbitr.ru> (дата обращения: 04.12.2023).
6. Сариев, Г. С. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: теория и практика / Г. С. Сариев. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2023. – № 52 (499). – С. 307-308. – URL: <https://moluch.ru/archive/499/109578/> (дата обращения: 20.03.2025).

