

Приймак Лилия Олеговна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород

Пулатов Абубакр Хусейнджонович, студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород

Научный руководитель:
Земляченко Ярослав Владимирович,
Кандидат юридических наук,
Доцент трудового и предпринимательского права
кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Аннотация: В научной статье исследуются вопросы обеспечения жилищных и земельных прав собственников при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в современном обществе. Авторы анализируют правовые механизмы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, включая выкуп изымаемых жилых помещений и предоставление альтернативного жилья. Также рассматриваются основания для изъятия земельных участков и принципы справедливого возмещения ущерба собственникам. Подчеркивается важность соблюдения баланса между общественными потребностями и защитой прав собственности в процессе осуществления инфраструктурных проектов.

Ключевые слова: жилищные права, земельные права, изъятие земельных участков, государственные нужды, соразмерное возмещение, законодательство, общественные потребности

В современном динамично развивающемся обществе неотъемлемой частью жизни человека является его право на жилище. Обеспечение граждан благоустроенным жильем, соответствующим санитарно-гигиеническим и иным нормам и правилам, выступает в качестве одной из важнейших задач государства. Однако реализация масштабных инфраструктурных проектов, обусловленных социально-экономическими потребностями, нередко влечет за собой необходимость изъятия земельных участков, на которых расположены жилые помещения. В этой связи актуальным становится вопрос о правовом механизме обеспечения жилищных и земельных прав собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является актом принудительного отчуждения собственности с целью удовлетворения потребностей, определенных законом, соответствующими государственными или муниципальными органами. Такое изъятие осуществляется в исключительных случаях по основаниям, указанным в статье 49 Земельного кодекса РФ.

В таких ситуациях земельный участок может принадлежать как государству, так и муниципалитету. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд регулируется



статьей 32 Жилищного кодекса РФ. Согласно этой статье, жилое помещение может быть изъято у собственника путём выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. Собственник участка вправе требовать от компетентного органа полного возмещения ущерба, который был ему причинен в результате такого изъятия [1-3].

Существуют два способа обеспечения жилищных прав собственника изымаемого жилого помещения:

– Соразмерная денежная компенсация стоимости изымаемого жилого помещения (выплата выкупной цены изымаемого жилого помещения).

– Предоставление другого жилого помещения на праве собственности (на основании соглашения).

Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения [3, 4]. Согласно 32 статьи Жилищного кодекса РФ, иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления,

Основания изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд определены и допускается только в тех случаях, когда иные способы достижения этих целей невозможны:

– Строительство, реконструкция на земельном участке объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов муниципального значения, а также иных объектов, необходимых для обеспечения обороны, безопасности, функционирования органов государственной власти и органов местного самоуправления, реализации инвестиционных проектов.

– Размещение на земельном участке объектов инфраструктуры, обеспечивающих функционирование транспортной, коммунальной, информационно-телекоммуникационной и других систем.

– Создание на земельном участке заповедников, национальных парков, природных парков, иных объектов природно-заповедного фонда.

– Реализация мероприятий по защите населения от стихийных бедствий, техногенных аварий, эпидемий, эпизоотий, природных пожаров и других чрезвычайных ситуаций.

– Иные основания, установленные федеральными законами.

При изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд его правообладателю предоставляется возмещение (п. 1 ст. 281 ГК РФ).

Размер возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и с учётом особенностей, установленных Земельным и Гражданским кодексами. В размер возмещения включаются:

1. рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на участок;
2. убытки, причинённые изъятием;
3. упущенная выгода.

Если одновременно с изъятием земельного участка осуществляется изъятие расположенных на нём объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается



рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению [1, 4, 5].

При наличии согласия лица, у которого изымается земельный участок, в соглашении об изъятии может быть предусмотрено предоставление этому лицу иного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества на условиях и в порядке, которые определены законодательством, с зачётом стоимости такого земельного участка и (или) иного недвижимого имущества или прав на них в размер возмещения за изымаемый земельный участок [6].

Таким образом, обеспечение жилищных и земельных прав при изъятии участков для государственных нужд ключево в современном обществе. Механизмы, включая выкуп или предоставление альтернативного жилья, должны быть законодательно регулированы и справедливы для всех сторон. Изъятие должно происходить только в случаях, когда другие способы невозможны, и с соразмерным возмещением ущерба собственникам.

Список литературы:

1. Конюх, Е. А. Обеспечение жилищных и земельных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд / Е. А. Конюх // Журнал российского права. – 2006. – № 1 (109). – С. 30-43. – EDN OOTZQV.
2. Седлова, Е. В. Обеспечение прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд / Е. В. Седлова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2009. – № 6. – С. 10-16. – EDN KUHSMR.
3. Докучаев, Я. С. К вопросу о правах и законных интересах правообладателей недвижимого имущества при его изъятии для государственных или муниципальных нужд / Я. С. Докучаев // Аллея науки. – 2018. – Т. 2, № 6 (22). – С. 755-760. – EDN RVGKFX.
4. Параскевова, С. А. Обеспечение жилищных прав собственника при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд / С. А. Параскевова, В. В. Ефимова // Власть Закона. – 2013. – № 2 (14). – С. 42-53. – EDN UDKUPV.
5. Борзенков, П. Е. К вопросу об обеспечении жилищных прав лиц при осуществлении процедуры изъятия земельного участка / П. Е. Борзенков // Права человека: история, теория, практика: Шестая Всероссийская научно-практическая конференция. Сборник научных статей, Курск, 09 ноября 2017 года / Редколлегия: В.В. Коровин (отв. ред.) [и др.]. – Курск: Закрытое акционерное общество "Университетская книга", 2017. – С. 30-33. – EDN IFHUMO.
6. Серых, Н. А. Защита прав собственников жилых помещений при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд / Н. А. Серых // Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации: сборник статей XXXIX Международной научно-практической конференции, Пенза, 15 ноября 2020 года. – Пенза: "Наука и Просвещение" (ИП Гуляев Г.Ю.), 2020. – С. 244-248. – EDN OEOTCI.

