

Каун Виктория Сергеевна,
студентка юридического института, 4 курс,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Коробельников Никита Алексеевич,
студент юридического института, 4 курс,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
доцент кафедры гражданского права
и процесса, кандидат юридических наук,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Аннотация. В статье анализируются правовые механизмы защиты жилищных прав граждан при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Рассматриваются конституционные гарантии, процедура изъятия, установленная Жилищным и Земельным кодексами РФ, а также основные способы защиты прав собственников, включая оспаривание размера возмещения, требования о предоставлении жилого помещения и судебную защиту. Автором выявлены проблемные аспекты правового регулирования и предложены пути их решения.

Ключевые слова: Изъятие земельного участка, государственные нужды, жилищные права, возмещение, жилое помещение, судебная защита, равноценное возмещение.

Институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд является необходимым правовым механизмом, позволяющим государству реализовывать социально значимые проекты: строительство автомобильных дорог, школ, больниц, объектов обороны и иных инфраструктурных объектов. Однако данный механизм неизбежно затрагивает конституционные права граждан, в первую очередь – право на жилище (статья 40 Конституции РФ) и право частной собственности (статья 35 Конституции РФ). Как справедливо отмечается в правовой литературе, "изъятие земельного участка – это крайняя мера". В силу части 3 статьи 35 Конституции РФ "никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». Цель настоящей статьи – систематизировать способы защиты жилищных прав граждан при изъятии земельных участков для публичных нужд и выработать практические рекомендации по их применению.

Порядок изъятия жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд урегулирован статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Согласно части 1 указанной статьи, "жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на



котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд" [7]. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления .

1. Принятие уполномоченным органом решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2. Направление собственнику жилого помещения уведомления о принятом решении, а также проекта соглашения об изъятии недвижимости.

3. Определение размера возмещения и заключение соглашения с собственником.

4. При отсутствии согласия – принудительное изъятие на основании решения суда.

Важной гарантией прав собственника является положение части 5 статьи 32 ЖК РФ, согласно которому "собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии... может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению"[7]. При этом собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения затрат, значительно увеличивающих стоимость изымаемого жилого помещения.

Первым и важнейшим способом защиты является оспаривание самого решения об изъятии. Как следует из положений Земельного кодекса РФ, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется лишь в исключительных случаях, к которым относятся: выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного либо муниципального значения при отсутствии иных вариантов возможного размещения, а также иные обстоятельства в установленных федеральными законами случаях[5]. Гражданин вправе обжаловать в судебном порядке акт об изъятии, если он принят при отсутствии реальной государственной или муниципальной нужды, либо с нарушением установленной процедуры. Основаниями для признания решения незаконным могут являться: отсутствие утвержденной документации по планировке территории, недоказанность невозможности использования иного земельного участка для размещения объекта, нарушение сроков уведомления собственника.

Самым распространенным вариантом защиты прав собственника следует признать судебное оспаривание величины компенсации за принудительно изымаемую жилую площадь. Часть 7 статьи 32 ЖК РФ предписывает: «при расчете размера возмещения за жилое помещение в его состав должны входить рыночная цена как самого помещения, так и доли в общем имуществе многоквартирного дома (включая стоимость земли под домом), а также все без исключения убытки, понесенные владельцем из-за изъятия»[7]. Перечень возмещаемых убытков по закону охватывает следующие позиции: траты, понесенные в связи с переездом на новое место; расходы по аренде временного жилья до оформления в собственность другого помещения; оплату услуг по поиску и переезду; издержки на юридическое оформление и государственную регистрацию права на новой жилплощади; убытки от досрочного разрыва обязательств с контрагентами; а также упущенную выгоду собственника.

Ключевое значение при исчислении итоговой суммы возмещения приобретает обязанность учесть рыночную цену доли, принадлежащей собственнику в праве общей долевой собственности на земельный надел, расположенный под многоквартирным домом. Обобщение судебной практики позволяет сделать следующий вывод: «в силу неразрывности связей между правом собственности на отдельные помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество такого дома (включая земельный



участок), вытекающей из статей 36-38 ЖК РФ и статьи 290 ГК РФ, стоимость доли в общем имуществе подлежит включению в рыночную стоимость жилого помещения и не может определяться отдельно от стоимости самого жилья»[3]. Для защиты своих прав собственнику рекомендуется до подписания соглашения заказать независимую оценку рыночной стоимости изымаемого жилого помещения. В случае несогласия с размером возмещения, предложенным органом власти, собственник вправе обратиться в суд с ходатайством о назначении судебной оценочной экспертизы.

Проблематика изъятия жилых помещений для государственных и муниципальных нужд является предметом активных научных дискуссий. Ведущие российские правоведы высказывают различные, порой полярные, точки зрения относительно эффективности действующего правового регулирования и необходимости его реформирования.

П.В. Крашенинников, известный российский ученый-правовед, председатель Комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству (в прошлом), в своих работах, посвященных жилищному праву, подчеркивает, что Жилищный кодекс РФ предусмотрел важные юридические гарантии для собственников при изъятии земельных участков. В частности, он отмечает, что решение об изъятии должно быть зарегистрировано в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество, что позволяет обеспечить проверку законности такого решения. По мнению П.В. Крашенинникова, «орган регистрации должен обеспечить проверку законности такого решения. Например, что изъятие участка производится действительно для государственных нужд (строительства дороги, моста), а не для возведения бизнес-центра, аквапарка и т.п.» [11, с. 156].

Относительно возможности получения жилого помещения взамен денежной компенсации П.В. Крашенинников высказывается следующим образом: «Собственникам жилья принадлежит участок под их домом, они вправе им распоряжаться. Если их дом находится в центре города, где земля очень дорогая, они могут на этом заработать» [11, с. 162]. Данная позиция отражает рыночный подход: собственник не обязан принимать натуральное возмещение, если денежная компенсация позволяет ему самостоятельно улучшить свои жилищные условия. Однако, как будет показано далее, не все исследователи разделяют столь оптимистичный взгляд.

М.Ю. Тихомиров в своих комментариях к Жилищному кодексу РФ акцентирует внимание на процедурных аспектах определения выкупной цены. Он справедливо указывает, что «рыночная стоимость может быть установлена только независимым оценщиком по правилам Федерального закона от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"» [12, с. 89]. Тихомиров подчеркивает, что суд не должен подменять собой оценщика; его задача – проверить обоснованность представленного отчета. Эта позиция имеет важное практическое значение, поскольку суды зачастую сталкиваются с необходимостью оценки достоверности заключений независимых экспертов.

Часть 8 статьи 32 ЖК РФ предусматривает альтернативный способ защиты: "по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение». Важно отметить, что предоставление жилого помещения взамен изымаемого осуществляется исключительно по соглашению сторон. Закон не устанавливает императивной обязанности органа власти предлагать жилье вместо денежного возмещения. Однако в случае, если изымаемое жилое помещение является для собственника единственным, целесообразно активно отстаивать право на предоставление равноценного жилого помещения. Следует также обратить внимание на положение части 6 статьи 32 ЖК РФ, согласно которому "по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением,



если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения" [7]. Данная норма направлена на защиту прав граждан, которые после получения возмещения могут столкнуться с трудностями при поиске нового жилья.

При отсутствии заключенного между собственником жилого помещения и уполномоченным органом соглашения об изъятии недвижимости допускается принудительное изъятие, но исключительно на основании судебного решения. В части 9 статьи 32 ЖК РФ закреплено следующее правило: «иск о принудительном изъятии вправе быть предъявлен только в период действия решения об изъятии земельного участка. Причем подача такого иска возможна не ранее истечения трех месяцев с того дня, когда собственник жилого помещения получил проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд» [1].

Данный трехмесячный срок предоставляет собственнику возможность для проведения независимой оценки, консультации со специалистами и принятия взвешенного решения относительно условий изъятия. В судебном порядке могут быть оспорены не только размер возмещения, но и сам факт наличия оснований для изъятия, соблюдение процедуры уведомления, а также иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

Отдельного внимания заслуживает защита прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Часть 10 статьи 32 ЖК РФ устанавливает, что "признание... многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок «В случае, если собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию, "земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме" в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ. При этом органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать дополнительные меры поддержки для собственников жилых помещений в аварийных домах при условии, что на дату признания дома аварийным у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания.

Анализ законодательства и практики его применения позволяет выделить следующие проблемные аспекты защиты жилищных прав при изъятии:

1. Недостаточная определенность критериев равноценного возмещения. Несмотря на законодательное закрепление состава возмещения, на практике сохраняются споры относительно методики расчета рыночной стоимости и размера упущенной выгоды.
2. Отсутствие императивной обязанности предоставления жилого помещения. Как отмечалось выше, предоставление жилья взамен изымаемого осуществляется только по соглашению сторон, что не в полной мере гарантирует защиту прав собственников, для которых изымаемое жилье является единственным.
3. Недостаточность установленного законом срока для принятия решения. Трехмесячный срок со дня получения проекта соглашения не всегда позволяет собственнику провести качественную независимую оценку и получить квалифицированную юридическую помощь.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что действующее законодательство предоставляет гражданам достаточно широкий набор способов защиты жилищных прав при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Ключевое значение имеет своевременное использование этих механизмов, включая



оспаривание размера возмещения, требование предоставления жилого помещения и судебную защиту процедурных прав. Наиболее эффективными способами защиты являются: проведение независимой оценки рыночной стоимости изымаемого имущества до подписания соглашения; активное отстаивание права на включение в возмещение всех видов убытков; обращение в суд с ходатайством о назначении судебной экспертизы при возникновении спора о размере возмещения; требование предоставления жилого помещения взамен изымаемого, особенно в случаях, когда изымаемое жилье является единственным. Перспективным направлением совершенствования законодательства видится введение императивной нормы о предоставлении жилого помещения собственникам, чье изымаемое жилье является единственным, а также детализация методики расчета упущенной выгоды и иных видов убытков, подлежащих возмещению.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Российская газета. 1993. 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
7. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд (подготовлен на основе решений судов Волгоградской области) // ЖКХ Ньюс. 2022.
8. Обеспечение прав собственника квартиры при изъятии участка для государственных или муниципальных нужд // ЖКХ Ньюс. 2021.
9. Разъяснение прокуратуры Костромской области "Как собственнику жилого помещения, признанного аварийным, улучшить его жилищные условия" // Генеральная прокуратура Российской Федерации. 2025.
10. Комментарий к статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации // Консультации юристов и бухгалтеров онлайн. 2024.
11. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник. – М.: Статут, 2021. – 312 с.
12. Тихомиров М.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: Издательство Тихомирова, 2022. – 456 с.
13. Герасимов А.А. Проблемы реализации жилищных прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Журнал российского права. 2021. № 4. С. 45-52.

