

## **ПРОБЛЕМЫ МЕХАНИЗМА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД**

*Т. М. Багаутдинова*

*Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет,  
г. Волгоград (Россия)*

В настоящее время все чаще возникает необходимость реализации масштабных федеральных инвестиционно-строительных проектов в области транспортной инфраструктуры. Это приводит к развитию партнерства между государством и собственником земельного участка и является невозможным без реализации права на изъятие частной собственности на земельные участки для государственных нужд. Примером может служить реализация данного права в условиях подготовки к проведению Олимпиады в г. Сочи в 2014 г. Данный вопрос вызывает много различных дискуссий по поводу самого механизма и процедуры изъятия земельных участков для государственных нужд.

Изъятие земельных участков для государственных нужд в настоящее время – одна из наиболее актуальных и обсуждаемых проблем земельного законодательства. С целью строительства новых государственных объектов изымаются большие земельные участки – это приводит к возникновению конфликтных ситуаций. Земельные споры по поводу земельно-имущественных отношений, в особенности связанные с изъятием у собственника земельного участка для государственных или муниципальных нужд, стали все более частыми. Не нужно забывать, что уровень развития общества в целом, напрямую зависит от качества правового регулирования; в конкретной ситуации – от качества правового регулирования споров, связанных с изъятием земельного участка для государственных нужд.

Из судебной практики можно наблюдать, что изъятие земельных участков для государственных нужд не является эффективным во всех случаях. Можно выделить лишь ряд случаев, когда оно наиболее эффективно, например, когда речь идет о приобретении значительного числа земельных участков с большой вероятностью того, что хотя бы часть частных землепользователей откажется продать государству свою собст-

венность в желаемые сроки; в условиях, когда государственные инвестиции планируются в период активного роста рынка земли и ожидается, что в планируемом месте размещения объекта государственных инвестиций частные землепользователи будут вести активное капитальное строительство.

Согласно российскому законодательству, механизм изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд состоит в изъятии земельных участков или выкупе, только после предоставления лицам, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков. При этом под равноценными земельными ресурсами называется цена земельного участка. Согласно п. 2 ст. 28 и п. 4 ст. 63 ЗК РФ цена земельного участка состоит из: рыночной стоимости изымаемого участка, стоимости находящегося недвижимого имущества, всех убытков, причиненных собственнику изъятием земельного участка и убытков, которые собственник понесет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенной выгоды. Выплаты по закону осуществляют субъект Российской Федерации или муниципальное образование. Однако допускается и возможность возмещения убытков не только из бюджета, но и лицами, в пользу которых изымаются земельные участки.

Решение об изъятии участка при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка может быть вынесено только в судебном порядке. Гражданское законодательство устанавливает: порядок определения цены земельного участка; порядок выкупа участка у собственника; порядок прекращения прав владения и пользования участком.

После решения суда об изъятии земельного участка осуществляется государственная регистрация прав на землю в Федеральной регистрационной службе. Собственника извещают о регистрации с указанием даты, причем он должен быть предупрежден не позднее, чем за год о предстоящем изъятии земли, только с его согласия возможно изъятие участка раньше срока. Если земельный участок принадлежит нескольким лицам, то письменное предупреждение получает каждый из них, а изъятие участков не допускается до возмещения причиненных убытков. При этом если изымается часть земельных участков, то правовые акты запрещают изъятие земли, приводящее к минимальным размерам земельного участка. В таких случаях изымается весь земельный участок.

В законодательстве определено, что плата за изымаемый земельный участок определяется соглашением с собственником, а при принудительном изъятии – решением суда.

Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции – это рыночная стоимость объекта оценки. При этом стороны сделки должны действовать разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не должны отражаться какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Расчет рыночной стоимости земельного участка осуществляется с учетом Стандартов оценки, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519.

Стоит уделить внимание также проблеме возмещения убытков собственникам земельных участков. Нередко это является причиной возникновения судебных споров.

Размер убытков, причиненных землевладельцам и землепользователям при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется в соответствии с гражданским законодательством. В случаях определения размера убытков, причиненных арендаторам земельных участков при изъятии земельных участков для государственных нужд, учитываются убытки, которые несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе и упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах. Расходы, понесенные правообладателями, могут быть самыми разнообразными. Действующее законодательство прямо предусматривает, в каких случаях убытки правообладателям не подлежат компенсации. Такими убытками являются затраты, связанные с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий, строений, сооружений, а также иным расходам, существенно повышающим стоимость земельного участка, произведенным после государственной регистрации решения об изъятии земельного участка (ст. 280 ГК РФ) либо после уведомления о предстоящем изъятии (ст. 63 ЗК РФ).

На мой взгляд, всегда будет сложно отделить интересы государства от интересов частных. Для решения данной проблемы можно предложить два направления развития самого института изъятия земельных участков для государственных нужд: во-первых, необходимо совершенствовать организационно-правовую процедуру реализации этого права; во-вторых, выработать доступные всем сторонами процесса методические рекомендации по оценке изымаемых прав на земельные участки и другие объекты недвижимости для того, чтобы компенсация со стороны государства была наиболее справедливой. Кроме того, на законодательном уровне следует урегулировать вопрос о сроках исполнения соглашения о выкупе, в особенности решения суда о принудительном выкупе земельного участка. В настоящее время можно лишь отметить противоречия и пробелы в действующем законодательстве, которые могут привести к значительным проблемам на практике.

Однако можно прийти к заключению, что в условиях рыночной экономики взаимодействие государства и собственников земельных участков неизбежно, несмотря на многие проблемы, связанные с процедурой изъятия земельных участков для государственных нужд.