

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ И Г. СЕВАСТОПОЛЕ

LEGAL REGULATION OF WITHDRAWAL OF LAND PLOTS FOR STATE AND MUNICIPAL NEEDS IN THE REPUBLIC OF CRIMEA AND THE CITY OF SEVASTOPOL

Авторы: Походеева Кристина Евгеньевна (Крымский филиал ФГБОУ «Российский государственный университет правосудия»)
Аблякимова Эльвина Эрнесовна (Крымский филиал ФГБОУ «Российский государственный университет правосудия»)

Аннотация: В статье рассмотрены некоторые особенности правового регулирования изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в Российской Федерации. Проводится сравнительный анализ правового регулирования изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в Республике Крым и г. Севастополе в контексте новых субъектов Российской Федерации.

Ключевые слова: правовое регулирование изъятия земельных участков, изъятие земельных участков для государственных нужд, изъятие земельных участков для муниципальных нужд

Annotation: The article examines some of the features of the legal regulation of the seizure of land for state and municipal needs in the Russian Federation. A comparative analysis of the legal regulation of the seizure of land plots for state and municipal needs in the Republic of Crimea and the city of Sevastopol in the context of the new constituent entities of the Russian Federation is carried out.

Keywords: legal regulation of the seizure of land plots, the seizure of land plots for state needs, the seizure of land plots for municipal needs

Вопрос прекращения права собственности на земельные участки является одним из ключевых в земельном праве, поскольку правовым последствием данного явления выступает прекращение всех правомочий в отношении земельного участка или его части. По общему правилу, Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в качестве оснований прекращения права собственности на земельные участки приводит: во-первых, отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам, во-вторых, отказ собственника от права собственности на земельный участок, в-третьих, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством. К последнему виду оснований можно отнести отчуждение земельного участка в связи с его принудительным изъятием для государственных и муниципальных нужд, которое детально рассмотрено в данной статье.

На мой взгляд, особую актуальность приобретает прекращение права собственности на земельные участки посредством их изъятия для государственных и муниципальных нужд в Республике Крым. С учетом того, что это – субъект, который

сравнительно недавно был включен в состав Российской Федерации, вопросы правового регулирования принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в некоторых аспектах вызывают дискуссии относительно порядка и условий изъятия земель.

В первую очередь следует подчеркнуть, что в соответствии с ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации «принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения»[\[1\]](#). Основной Закон Российской Федерации гарантирует и охраняет право собственности граждан государства, в том числе и на земельные участки.

Однако нередко у государства или муниципального образования возникают проблемы реализации проектов строительства различных инфраструктурных объектов, автотранспортных магистралей и железнодорожных веток, газо-, нефте- и водопроводов, линий электропередач, обеспечивающих населённые пункты электричеством, газом, водой, в связи с чем, в исключительных случаях, земельные участки граждан или юридических лиц, находящиеся в зонах вышеупомянутых объектов, могут изыматься из пользования лиц, обладающих правом на тот или иной земельный участок. В Республике Крым, в частности, это связано с реализацией проекта строительства трассы «Таврида», для строения которой было изъято около 1476 земельных участков. Исходя из представленных данных ООО «Институт Шельф», можно сделать вывод, что не все случаи принудительного изъятия были урегулированы мирным путем с собственниками земельных участков. В связи с этим, еще 35 участков, подлежащих изъятию, проходят процедуру судебного разбирательства с представителями органов государственной власти Республики Крым и собственниками вышеуказанных земельных участков. Данное обстоятельство подтверждает спорность некоторых моментов в правовом регулировании принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в Республике Крым[\[2\]](#).

По общему правилу, основания для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд установлены ст. 49 ЗК РФ[\[3\]](#), а само изъятие осуществляется в исключительных случаях, например, по основаниям, связанным с: выполнением международных договоров Российской Федерации; строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов их строительства или реконструкции; объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения; объектов использования атомной энергии; объектов обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; объектов федерального транспорта, объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, водоснабжения и по иным основаниям, предусмотренными соответствующей статьей и федеральными законами Российской Федерации.

В свою очередь, Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым" (далее – Закон РК), являющийся одним из основных актов для регулирования земельно-правовых отношений в субъекте, наряду с общими основаниями для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд не устанавливает дополнительные основания, чего не скажешь о Законе г. Севастополя от 25.07.2014г. №46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» (далее – Закон г. Севастополя). В ч. 1 ст. 3.1. Закона установлены дополнительные основания изъятия земельных участков, связанные со строительством, реконструкцией объектов организаций здравоохранения и образования.

Общий перечень органов, принимающих решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливается ст. 56.2 ЗК РФ. К ним относятся уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта и органы местного самоуправления. В Республике Крым изъятие земельных участков для государственных нужд осуществляет Совет Министров Республики Крым, который принимает соответствующее Распоряжение об изъятии тех или иных земельных участков. В свою очередь, в г. Севастополь изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд для размещения объектов регионального и местного значения осуществляется уполномоченным исполнительным органом государственной власти города Севастополя, реализующим государственную политику в сфере имущественных и земельных отношений – Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя.

Порядок изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд в Республике Крым регулируется исключительно федеральным законодательством. Положениями пп. 4 п. 1 ст. 9, п. 3 ст. 55 Земельного кодекса РФ и п. 2 ст. 279 Гражданского кодекса РФ установлено, что на федеральном уровне подлежат регулированию:

- порядок подготовки и принятия решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- порядок выкупа земельного участка у его собственника;
- порядок определения выкупной цены земельного участка;
- порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком;
- иные вопросы порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления не вправе регулировать данные вопросы своим законодательством. Аналогичное положение было отражено и в Законе г. Севастополя «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя». В соответствии с ч. 9 ст. 3.1 порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется по общим правилам, установленным главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных указанным законом.

Непосредственную процедуру изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд можно представить в виде нескольких последовательных этапов.

Первый этап состоит в выявлении лиц, чьи земельные участки подлежат изъятию. Согласно п. 1 ст. 56.5 Земельного кодекса РФ, не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии уполномоченный орган обязан, во-первых, запросить сведения о правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и на расположенные на этих участках объекты недвижимости, во-вторых, разместить сообщение о планируемом изъятии. Сообщение размещается в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, по месту нахождения земельных участков, а также в интернете и на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены подлежащие изъятию участки. В случае, если правообладатели по тем или иным причинам не будут выявлены, представители Совета министров Республики Крым, Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя или орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования вправе обратиться в суд с заявлением о признании права собственности на земельный участок за ним (п. 10 ст. 56.5 ЗК РФ). Если в последующем правообладатель все же будет выявлен, он не вправе будет требовать возврата прав на объект, но может потребовать денежную компенсацию. Требовать компенсацию бывший правообладатель может от лица, которым были предоставлены земельные участки, в том числе от частных лиц, когда изъятие происходило по их ходатайству.

При этом ч.ч. 5,6 ст. 3.1 Закона г. Севастополя с целью выявления собственников, чьи участки подлежат изъятию, в случае отсутствия сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, к таким сведениям приравниваются сведения о наличии прав на изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, содержащиеся в документах, подтверждающих права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, выданных до вступления в силу Федерального конституционного закона.

В рамках второго этапа процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд можно выделить непосредственное принятие решения об изъятии соответствующего земельного участка. Вопросы подготовки и принятия решения об изъятии урегулированы в ст. 56.6 ЗК РФ. После установления всех лиц, имеющих права на изымаемый земельный участок, уполномоченный орган о государственной власти принимает решение об изъятии в соответствии со ст. 56.2 ЗК РФ.

Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня принятия данного акта. Гражданин или юридическое лицо, чье право нарушено решением об изъятии земельного участка, вправе обжаловать его в течение трех месяцев со дня, когда стало известно о нарушении такого права и законных интересов.

В рамках процедуры изъятия земельных участков целесообразно выделять и

третий этап, который включает в себя определение размера возмещения убытков, причиненных изъятием земельного участка. В целом следует подчеркнуть, что принудительное изъятие земельных участков в соответствии с действующим законодательством допускается в случае предварительного и равноценного возмещения его стоимости. При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности, на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

Предпоследним этапом процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в Республике Крым и г. Севастополь выступает направление собственнику или владельцу земельного участка соглашения об изъятии и заключение данного соглашения. Однако этот этап не является обязательным, поскольку наступает лишь в случае согласия правообладателя с предстоящим изъятием у него земельного участка. Проект соглашения об изъятии недвижимости направляется для подписания лицу, у которого изымаются земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости (п. 2 ст. 56.10 Земельного кодекса РФ). Соглашение заключается с соблюдением положений гражданского законодательства о правилах совершения сделок. Соответственно, правовым последствием заключения такого соглашения является переход права собственности на земельный участок к рассматриваемым субъектам – Республики Крым и г. Севастополя.

Заключительным этапом процедуры изъятия земельных участков является непосредственное принудительное изъятие участка. Данный этап целесообразно выделять в случаях отсутствия добровольного согласия правообладателя земельного участка на заключение соглашения об изъятии. Согласно п. 10 ст. 56.10 ЗК РФ в случае, если правообладатель изымаемой недвижимости не подписывает проект соглашения об изъятии более 90 дней со дня его получения, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Срок исковой давности на предъявление требования о принудительном изъятии земельного участка уполномоченным органом в суд составляет три года с момента принятия решения. В свою очередь, собственник или владелец земельного участка вправе предъявить встречный иск в случае возражения относительно условий соглашения в этом же судебном процессе об изъятии участка. Согласно п. 1 ст. 56.11 ЗК РФ вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка является основанием для наступления правовых последствий, аналогичных описанным выше последствиям соглашения об изъятии.

Таким образом, можно сделать вывод, что правовое регулирование принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в Республике Крым и г. Севастополе, как сравнительно новых субъектах Российской Федерации, осуществляется в большинстве своем федеральным

законодательством в лице Земельного кодекса РФ, Гражданским кодексом РФ. При этом, отдельного внимания требуют и законы соответствующих субъектов, среди которых Закон г. Севастополя от 25.07.2014г. №46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», а также Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым".

На мой взгляд, ныне существующее законодательство в полной мере регулирует особенности, процедуру изъятия земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд. Однако, я склоняюсь к тому, что, в силу многообразия норм, регулирующих основы принудительного изъятия земельных участков, целесообразно выделить в данной сфере один федеральный закон, который включает в себя основания, порядок изъятия земельных участков, особенности возмещения убытков правообладателям, причиненных таким изъятием. На мой взгляд, такой формат представления норм закона о принудительном изъятии имущества для государственных и муниципальных нужд позволит доступно воспринимать не только правоприменителям в отдельных вопросах, но и гражданам, которые, зачастую, не понимают, с какой целью и по каким причинам изымаются земельные участки.

Список использованной литературы

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
2. Федеральный конституционный закон от 21.03.2014 N 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя" // "Собрание законодательства РФ", 24.03.2014, N 12, ст. 1201.
3. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ// Российская газета, N 211-212, 30.10.2001.
5. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 18.11.2002, N 46, ст. 4532.
6. "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 29.07.2002, N 30, ст. 3012.
7. Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК "Об особенностях

регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым" // «Ведомости Государственного Совета Республики Крым», 09.09.2014, N 2 (часть 1).

8. Закон г. Севастополя от 25.07.2014г. №46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» // «Севастопольские известия», 30.07.2014 N 69-70.

9. «Почти полтысячи владельцев участков, изъятых под «Тавриду», не получили расчет» // Новости Крыма от 19.11.2020 (электронный ресурс): <https://crimea-news.com/society/2020/11/19/728524.html> (дата обращения: 02.02.2020)

[1] "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.

[2] «Почти полтысячи владельцев участков, изъятых под «Тавриду», не получили расчет» // Новости Крыма от 19.11.2020 (электронный ресурс): <https://crimea-news.com/society/2020/11/19/728524.html> (дата обращения: 02.02.2020)

п