

*Бурмач Сергей Олегович*

студент

*Масленникова Людмила Владимировна*

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

*Аннотация:* в статье изучается механизм изъятия земельных участков. Рассматривается правоприменительная практика. Выдвигается ряд предложений по усовершенствованию процедуры выкупа и оценки земельных участков и жилых помещений.

*Ключевые слова:* жилье, жилые помещения, изъятия, земельный участок, право.

В современных реалиях плотной застройки городов актуальным является вопрос о соблюдении конституционных прав человека, а именно права собственности на жилое помещение. Прежде всего это связано с тем, что деятельность Российской Федерацией, субъектов РФ и органов местного самоуправления направлена на соблюдение и охрану конституционных прав граждан на жилище и запрет произвольного лишения жилья. Особого внимания требует рассмотрение вопроса об изъятии земельных участков и жилых помещений, находящихся на них, для удовлетворения государственно важных нужд. В таких непростых условиях вопрос о регулировании принципов, порядка и последствий изъятия земельных участков, с расположенными на них, жилыми помещениями становится крайне актуальным и важным, так как возрастает количество изымаемых участков в связи с постоянным развитием страны, субъектов и муниципальных образований.

Статья 32 ЖК РФ говорит о том, что жилое помещение может бы изъято в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд с последующим выкупом. Понятие «Государственные или муниципальные нужды» закреплено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ», которое толкуется как потребность Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, связанная с обстоятельствами, установленными в федеральных законах или законах субъекта, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельного участка.

Нельзя однозначно сказать, что мы можем отнести к таковым предпосылкам. В научной литературе на этот вопрос возникают отдельные авторские взгляды. Е.А. Конюх предлагает по данным термином понимать: «Определенные законом, объективно возникшие, общественно значимые потребности, необходимость в удовлетворении которых обусловлена интересами широкого круга субъектов и которые реализуются в установленном законом порядке публично-правовыми образованиями» [1]. Таким образом, можно сделать вывод о том, что государственные или муниципальные нужды могут представлять собой обеспечение интересов либо всего населения Российской Федерации, либо субъекта РФ, либо жителей муниципального образования.

Крайне важной проблемой у правоприменителей является вопрос о справедливости оценки подлежащего к выкупу земельного участка и, находящегося на нем жилого помещения, иного строения.

По мнению Тихоновой Я.П., судебная практика показывает, что процедура изъятия выражает навязывание администрацией своих условий [2]. Вывод автора является спорным. Тем не менее он подтверждается материалами судебной практики. Например, в деле, рассмотренном Ленинским районным судом г. Нижний Тагил Свердловской области, №2-12/2020, гражданин Киселев обратился в суд с оспариванием выкупной цены земельного участка и находящегося на нем жилого дома, которая была установлена в ином судебном заседании, где гражданину Киселеву возместили 660000 рублей, при рыночной оценки стои-

мости участка и жилого дома в 6300000 рублей. В ходе судебного разбирательства суд вынес следующее решение о взыскании с Администрации города Нижний Тагил в пользу Киселева В. А. выкупную стоимость изымаемого для муниципальных нужд земельного участка в размере 1219968 рублей [3].

В делах, связанных с выкупом участков, нередко суд устанавливает явно заниженную стоимость, которая вследствие может быть оспорена. Конечно, важно понимать, что подобные ситуации требуют сохранения баланса между публичными и частными интересами. Важно добиться того, чтобы никакая из сторон не оставалась в несправедливом положении.

Одной из проблем является денежная оценка земельного участка, построек и помещений, находящихся на нем. По общему правилу данная оценка состоит из следующих составляющих. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются: рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом доли гражданина в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения.

Справедливо полагать, что действующее название статьи 32 ЖК РФ не в полной мере отражает сущность содержания. Предлагается изменить наименование данной статьи на «Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка и жилого помещения для государственных или муниципальных нужд». Данное наименование содержит указание на изъятие не только земельного участка, но и жилого помещения.

Не возникает сомнений о том, что оценка должна проводиться абсолютно во всех случаях изъятия имущества для государственных нужд. Однако на практике допускаются нарушения законодательства в части установления рыночной стоимости выкупаемого имущества, что указывает на несоблюдение

гражданских прав собственника. Для расчета рыночной цены полагаем необходимым ввести особый процессуальный механизм изъятия земельного участка и жилых помещений. Необходимо в ЖК РФ включить норму обязать соответствующие государственные органы представлять доказательства невозможности размещения строительного объекта на другом земельном участке, а также обосновывать рациональность строительства иных объектов в месте нахождения конкретного земельного участка и жилого дома; социальной значимости и исключительной необходимости объекта строительства на изымаемом участке в интересах местного населения [4]. Это решение позволит сделать процедуру изъятия земельного участка и жилого помещения более открытой. Справедливо отметить тот факт, что важно разработать механизм определения рыночной стоимости жилого помещения, который будет включать в себя не только метод сравнительного анализа, но и расчета стоимости в зависимости от близости расположения садика, школы, больницы, а также доступность к транспорту. Наличие этих данных позволит максимально приблизиться к справедливой цене, что обеспечит законность прав лиц, в отношении которых происходит изъятие земельных участков и находящихся на них жилых помещений и хозпостроек.

### *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. – EDN OOTZQV
2. Тихонова Я.П. Проблемные вопросы изъятия жилых помещений для государственных или муниципальных нужд / Я.П. Тихонова // Евразийский Союз Ученых. – 2014. – №5–5. – EDN VXMBKR
3. Решение №2-12/2020 2-12/2020(2-1740/2019;)-М-1652/2019 2-1740/2019 М-1652/2019 от 12 февраля 2020 г. по делу №2-12/202.

4. Масликова Д. С. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд / Д. С. Масликова // Молодой ученый. – 2021. – №23 (365). – С. 221–223. EDN LIDKBR