

**Багрянцева Виктория Юрьевна**

студентка

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

### **ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

*Аннотация: в статье исследуются вопросы принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Автором рассмотрены основные понятия, касающиеся данной тематики, а также подробно расписано, что относится к нуждам государства и перечень оснований, по которым происходит изъятие земельного участка. Упомянута и судебная практика по поводу процедуры конфискации имущества. Подводя итоги исследования, необходимо подчеркнуть об актуальности данного вопроса и о проблемах, которые встречаются на практике.*

*Ключевые слова:* изъятие, земельный участок, нужды государства, земля, процедура, собственник.

Земля – это природный объект, по поводу которого могут возникать споры не только между собственниками земельных участков, но и между собственниками и самим государством.

Конституцией РФ предусмотрена такая гарантия, как защита права частной собственности: никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. На фоне данной гарантии институт принудительной конфискации участка земли приобретает особый статус.

Для точного понимания стоит отметить на то, что из себя вообще представляет термин «изъятие земельного участка». Это прекращение права собственности на земельный участок. Такая конфискация может осуществляться федеральными органами для обеспечения интересов страны. Однако государство не просто лишает собственника такими правомочиями, как: владение,

пользование и распоряжение своей территорией, оно выкупает у физического лица землю по кадастровой стоимости, а у юридического лица – по рыночной цене.

К сожалению, в нормативно-правовых актах не указано, что относится к государственным и муниципальным нуждам. Обращаясь к мнениям ученых, можно отметить, что к ним можно отнести публичные нужды, которые, прежде всего, удовлетворяют и идут на пользу как всему населению страны, так и жителей муниципального образования или региона. И если не изъять данный участок, то реализовать эти публичные нужды никак не получится.

Принудительное изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд регламентируется рядом НПА: Земельный, Гражданский, Градостроительный кодексы. В данных законах подробно описана процедура изъятия участка, оценка стоимости изъятия имущества, а также порядок обжалования решений о конфискации [2, с. 278].

Обращаясь к Земельному кодексу, важно указать, что государство изымает участки только лишь в исключительных случаях, которые связаны с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией объектов государственного значения или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов;
- 3) объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- 4) объекты использования атомной энергии;
- 5) объекты 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;
- 6) объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- 7) объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

8) автомобильные дороги федерального, регионального или муниципального, местного значения;

9) иные основания, предусмотренные федеральными законами. (ст. 49 ЗК РФ).

Важно отметить, что представленный перечень оснований не исчерпывающий и может дополняться некоторыми Федеральными законами. В пример можно привести принятый Федеральный закон на территории города Сочи. В рамках подготовки к Олимпиаде 2014 года для строительства олимпийских объектов был введен ускоренный и примитивный порядок конфискации надела. Из-за проведения этих олимпийских игр государству пришлось принудительно изымать участки у 2-х тысяч человек.

Однако собственник имущества должен быть предупрежден за год до возможного изъятия участка обязательно в письменном виде органом, который принял решение о данном изъятии. Такой период времени обозначен для того, чтобы стороны смогли договориться о размере компенсации, но в случае отказа в данной компенсации, государство или муниципальное образование вправе направить исковое заявление в суд [3, с. 222].

Стоит обратить внимание на то, что до 2020г. в практике было мало ситуаций по поводу конфискации земельных участков для отмеченных нужд. Однако с 2020г. судебная практика преимущественно возросла.

В дополнение всему вышесказанному, необходимо отметить, что хоть и процедура конфискации подробно расписана в НПА, тем не менее на практике часто всплывают некоторые проблемы [1, с. 95].

Например, недопонимания возникают, прежде всего, в цене изъятого имущества. Если собственник физическое лицо, то оно не довольно тем, что недвижимость будут выкупать по его кадастровой стоимости. А это гораздо меньше цены рынка.

Так, обращаясь к судебной практике, можно проследить, как происходит процедура конфискации земельных участков у физических лиц. В Калининский районный суд Тверской области с требованием об изъятии для нужд Россий-

ской Федерации в целях обеспечения реализации проекта «Строительство скоростной автомобильной дороги Москва- Санкт- Петербург» обратилась государственная компания «Российские автомобильные дороги». Ответчик предъявил возражение, так как не согласен с размером возмещения за изымаемое имущество в размере 899 550,00 рублей. В конечном итоге, суд решил изъять земельный участок для государственных нужд и установил стоимость компенсации за изымаемый участок по кадастровой стоимости [4].

Кроме того, существует еще одна глобальная проблема. Должностное лицо, прибегая к злоупотреблению своих полномочий и коррупции, изымает территорию в своих интересах или интересах компаний.

Подводя итоги по данной тематике стоит сказать, что вопрос изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд на сегодняшний день довольно актуальный. В нашей стране законодательство достаточно урегулировано по этой тематике, но, тем не менее, существуют некоторые проблемы, которые встречаются на практике.

Необходимо проработать процедуру изъятия так, чтобы она стала более прозрачной, для того, чтобы было меньше коррупции в регулировании данного вопроса.

### ***Список литературы***

1. Колиева А.Э. Проблемы возмещения государством вреда, причиненного при отправлении правосудия / А.Э. Колиева // Вестник Северо-Осетинского государственного университета имени К.Л. Хетагурова. – 2009. – №1. – С. 93–98. – EDN KPOGXW
2. Корякова Е.А. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: проблемы правоприменительной практики / Е.А. Корякова // Вопросы российской юстиции. – 2020. – №10. – С. 277–283. – EDN YVHYYN

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

4. Решение Арбитражного суда Тверской области (АС Тверской области) от 20 августа 2024 г. по делу №A66-5385/2024 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/PAgPjZwR3gxT/?arbitral-txt> (дата обращения: 09.04.2025).