

Кликун Ксения Олеговна

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

DOI 10.31483/r-75604

**СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ
ПРИ ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ИЗЪЯТИИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

Аннотация: статья посвящена рассмотрению вопросов защиты прав собственников при принудительном изъятии земельных участков и иного недвижимого имущества, располагающегося на нем, для государственных или муниципальных нужд. Анализу подвергаются наиболее частые нарушения прав собственников в процессе изъятия земельных участков. Делается вывод об эффективности предпринимаемых законодательных попыток борьбы с такими нарушениями, а также приводятся примеры возможных путей решения проблем при применении различных способов защиты.

Ключевые слова: изъятие земельного участка, государственные и муниципальные нужды, недвижимость, правообладатель, собственник, застройщик, способы защиты прав.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд приобретает в последние несколько лет достаточно обширные масштабы, что связано, в первую очередь, с активным развитием инфраструктуры в городах РФ, реализацией федеральных и муниципальных программ по благоустройству местностей и иными общественно-важными мероприятиями, зачастую, даже мирового масштаба.

Поскольку в РФ гарантируется защита прав собственников, в том числе, и земельных прав, ФЗ №499 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

такая вынужденная мера как изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд рассматривается как «исключительная мера, вызванная необходимостью размещения стратегически важных объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения» [1]. Следовательно, бездумное и необоснованное изъятие земельных участков на территории РФ не допускается.

При этом принцип сочетания частных и публичных интересов в земельном законодательстве предписывает государству обязанность находить баланс между необходимостью и возможностью изъятия земельных участков у собственников для удовлетворения социально-значимых нужд федерального или регионального значения. Принимая как данность, что не всегда такой баланс удается найти, стоит отметить особую актуальность рассмотрения вопросов защиты прав собственников при изъятии их земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Е.А. Гринь достаточно правильно высказалась по этому вопросу: «защита прав собственников при изъятии земель для государственных или муниципальных нужд направлена на предотвращение нарушения или незамедлительное восстановление нарушенных прав, в случае неправомерности самого изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, а также иных нарушений процедуры изъятия» [5, с. 140]. Следовательно, защита нужна не только от заведомо незаконного изъятия, но и от возможных нарушений процедуры изъятия, порядка возмещения убытков и прочее.

Переходя непосредственно к вопросу защиты таких прав, отметим, что она может быть реализована как в общепринятом судебном, так и внесудебном порядке.

Чаще всего, судебная форма применяется в тех случаях, когда застройщику и собственнику не удалось договориться о сроках, выкупной цене либо собственник не согласен с изъятием в целом. Таким образом, имея какие-либо разногласия на этот счет стороны вправе обратиться в суд общей юрисдикции, соблюдая правила подсудности.

Касательно внесудебного порядка защиты земельных прав, прямо он не предусмотрен ни земельным, ни общегражданским законодательством. Однако буквальная трактовка ст. 282 ГК РФ все же дает понять о том, что такая форма защиты также допустима. Как отмечает В.В. Булгаков, внесудебное урегулирование спорных вопросов должно строиться по принципам «согласия, сотрудничества и взаимных уступок» [3, с. 32], следовательно, согласовываться сторонами путем переговоров и достижения соглашения.

Большой скачок в развитии защиты прав собственников при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд произошел после 2015 года, когда в Земельный кодекс были внесены существенные изменения, касающиеся таких важных вопросов, как: установление строго порядка заключения соглашения об изъятии земельного участка, обязанность направлять письменное уведомление об изъятии, с указанием его срока и условий, регламентация порядка определения размера и способов возмещения за производимое изъятие.

Однако несмотря на очевидный рост норм земельного законодательства о защите прав собственников земельных участков при их изъятии для государственных или муниципальных нужд, многие вопросы до сих пор стоят достаточно остро и приводят к спорам между сторонами. Чаще всего, такими нарушениями прав собственников становятся: ненадлежащее уведомление об изъятии; несправедливое решение о размере компенсации за изъятие; в целом, необоснованное изъятие (без наличия достаточных к тому оснований).

Говоря о спорах относительно размеров возмещений, необходимо сказать, что они чаще всего вызваны пробелами в экономических стратегиях, на которых зиждется современная оценочная деятельность. В частности, допустимо применение трех подходов – затратного (рассчитывается размер затрат на переустройство на схожих условиях), сравнительного (рассчитывается в сравнении с аналогичными на рынке) и доходного (рассчитывается с учетом предположительной доходности). Все указанные подходы имеют свои недостатки, и не могут с полной уверенностью гарантировать получение наиболее оптимальной

цены за объект, особенно если речь идет не только о земельном участке, но и о строении на нем.

Несостоятельность рынка оценочной деятельности проявляется, как указывает А.Ф. Зиннатуллин, в том, что при подсчетах, проявляется «существенная разница стоимости, рассчитанная с применением разных подходов, тогда как признаком развитого рынка является схожесть результатов применения трех подходов» [6, с. 97].

Наиболее действенным инструментом защиты в данном случае будет оспаривание оценки путем подачи иска о признании отчета оценщика недействительным. При этом важно учитывать, что «оспаривание достоверности стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора» [2].

Защита прав собственников требует и тогда, когда процедура изъятия земельного участка нарушается застройщиком. Например, это касается ситуаций, когда публичные органы умышленно и самовольно занимают земельный участок, препятствуя попаданию на него собственника путем размещения на нем линейных или иных инфраструктурных объектов. При этом такое фактическое изъятие приводит к неблагоприятным последствиям для правообладателя или землепользователя, так как фактически, его право собственности не прекращается, все бремя содержания земельного участка (в частности, оплата всех необходимых расходов и услуг), лежит на нем.

Мы полагаем, что действенным механизмом защиты своих прав в данном случае будет обращение правообладателя в суд с иском об изъятии земельного участка в установленном законном порядке. Такое изъятие можно согласовать и путем заключения с застройщиком специального соглашения добровольно, однако, зачастую, публичные органы уклоняются от этого, так как в этой ситуации можно не уплачивать собственнику полную компенсацию.

Если же говорить о простом иске по возмещению убытков, то он не сможет покрыть реальных убытков правообладателя, так как достоверно установить их размер, по прошествии времени, будет уже невозможно. В.А. Вальков совершенно верно отметил, что «... данное явление объясняется тем, что с

момента самовольного захвата земельного участка до обнаружения нарушенного права и обращения в суд проходит значительный промежуток времени, в течение которого правообладатель может нести финансовые расходы, не имеющие своего документального подтверждения» [4, с. 3]. Также, хотим добавить, что в силу природных свойств земельного участка как объекта окружающей среды, нанесенные ему убытки в связи с размещением инфраструктурных объектов и проведением различного рода работ попросту невозможно.

Подытожив, отметим, что законодатель подходит к вопросам защиты прав собственников при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд недостаточно ответственно, поскольку многие моменты, требующие законодательного реагирования, оставлены без нормативно-правового регулирования. Для изъятия земельного участка необходима процедура государственного кадастрового учета [7]. Особое внимание нужно обратить на случаи самовольных фактических захватов земельных участков без проведения надлежащей процедуры изъятия, а также на участвовавшие случаи коррупции в этой сфере, порождающие многочисленные изъятия для государственных или муниципальных нужд даже без специальных на то оснований.

Список литературы

1. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации от 31.12.2014 г. №499-ФЗ // Российская газета. – 12 января 2015 г.
2. О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком: информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 30.05. 2005 г. №92 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2005. – №7.
3. Булгаков В.В. Защита прав собственника при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2017. – №2–6. – С. 32–34.

4. Вальков В.А. Проблемы процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в Российской Федерации // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – №1. – С. 1–4.

5. Гринь Е.А. Способы защиты прав при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Современная научная мысль. – 2015. – №5. – С. 138–145.

6. Зиннатуллин А.Ф. Правоприменительные аспекты возмещения стоимости земельных участков несобственникам при изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – №2(185). – С. 96–103.

7. Грядя Э.А. К вопросу о гражданско-правовом значении государственного кадастрового учета земельных участков // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2011. – №2. – С. 42–45.