

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Конституционное и административное право»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Правовое обеспечение государственного управления и местного самоуправления

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Обеспечение конституционных прав граждан при отчуждении имущества для государственных нужд Российской Федерации

Обучающийся

Д.Е. Кудряшова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

к.ю.н. В.В. Романова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Понятие и правовая природа изъятия имущества для государственных нужд как основания прекращения права собственности.....	9
1.1 Понятие и система оснований прекращения права собственности.....	9
1.2 Основания отчуждения имущества для государственных нужд.....	24
1.3 Условия и правовые последствия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд	28
Глава 2 Порядок отчуждения имущества для государственных нужд.....	34
2.1 Определение публичного интереса как основания отчуждения имущества для государственных нужд	34
2.2 Порядок отчуждения имущества для государственных нужд и определения размера компенсации его собственнику	39
Глава 3 Проблемы правового регулирования изъятия имущества для государственных нужд.....	51
3.1 Проблемы соблюдения гарантий прав собственников имущества при его отчуждении для государственных нужд.....	51
3.2 Направления совершенствования правового регулирования отчуждения имущества для государственных нужд.....	57
Заключение	62
Список используемой литературы и используемых источников.....	66

Введение

Актуальность темы исследования. Провозглашая человека, его права и свободы высшей ценностью, законодатель закрепляет в Конституции РФ обязанность государства по их соблюдению и защите, а также ряд гарантий важнейших прав, составляющих основу конституционного статуса личности, к числу которых следует отнести право собственности.

Рассматривая современный этап развития общества, можно отметить, что в нем можно наблюдать активный рост деятельности государства. Данная деятельность направлена на повышение качества жизни населения, на осуществление социально-экономического прогресса. Сейчас мы можем наблюдать активный рост производства, которому способствует развитие инфраструктуры. Поэтому сейчас строится большое количество разных объектов, в том числе и крупных.

Строительство объектов происходит, как на региональном, так и на федеральном уровне. Они затрагивают инфраструктуру, транспортную систему и так далее.

Все это приводит к тому, что государство должно выделять землю, под указанные на строительство нужды. Само государство, на сегодняшний день, изымает из частного пользования земли, которые в последующем передаются под строительство. То есть, процедура, при которой государство изымает земельные участки из частной собственности, направлена на обеспечение государственных интересов. Но тут стоит помнить, что данная процедура должна осуществляться, с точки зрения того интереса, который есть у собственников земли.

Право собственности – не только одно из древнейших имущественных прав человека, но и один из старейших институтов цивилистики, который веками усовершенствовался и приспособлялся к условиям меняющегося мира. Усложнение общественной жизни и экономических отношений, привели к появлению новых объектов и субъектов права собственности и

зарождению новых общественных отношений, характерной особенностью которых было расщепление прав владения и собственности между несколькими людьми, что в конечном счете привело к возникновению объективной необходимости законодательного регулирования отношений собственности, детального закрепления правомочий собственника, абсолютизации права собственности, иными словами к формированию института права собственности.

Однако на протяжении всех этапов становления и развития, вплоть до настоящего времени, право собственности подвергается ущемлению, ограничению и нарушению различными законными и незаконными способами.

В этой связи и во избежание безнаказанности противоправных действий, посягающих на право собственности в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [14], сохранен самостоятельный институт защиты права собственности, который направлен не только на недопущение различного рода нарушений закона, но устанавливает конкретно-определенные гражданско-правовые способы защиты права собственности, что в свою очередь позволяет отслеживать использование субъектами законных способов защиты и предупредить злоупотребление потерпевшего правом.

Исходя из изложенного, становится очевидным справедливость закрепления Конституцией Российской Федерации, права собственности как одной из основ правового государства, строящегося на равном соблюдении прав всех собственников, независимо от формы собственности, а также и то, что защита гражданских прав – одна из важнейших категорий права, требующая непрерывного усовершенствования в условиях быстро меняющегося экономического оборота. Ибо только своевременная актуализация норм, основанная с учетом положений правовой науки, позволит обеспечить эффективное функционирование механизма правовой защиты права собственности в стране, а значит и одной из основ России, как

правового государства.

Ст. 35 Конституции РФ закрепляет принцип, в соответствии с которым не допускается принудительное отчуждение имущества иначе, как на основании судебного решения.

«Отчуждение имущества для государственных нужд допускается только при условии предварительной соразмерной компенсации его стоимости. Однако соответствующие положения не конкретизируются гражданским и земельным законодательством, допускающим излишнюю широту усмотрения федерального законодателя в правовом регулировании отчуждения имущества для государственных нужд»[28].

В то время как практика Конституционного Суда РФ по поводу регулирования процедуры отчуждения крайне противоречива. Изменения, внесенные в Земельный Кодекс РФ (далее – ЗК РФ), также не позволили обеспечить стабильность и единообразие правоприменения в силу своей фрагментарности и несистематизированности. С учетом изложенного, исследование особенностей обеспечения конституционных прав граждан при отчуждении имущества для государственных нужд может быть охарактеризовано как теоретической, так и практической значимостью.

Те вопросы, которые связаны с изъятием земель, являются актуальными, на сегодняшний день. Связано это с тем, что границы городов постепенно начинают расширяться, начинают строиться новые объекты инфраструктуры. Все это приводит к тому, что значительная территория уже не может находиться в собственности граждан. В данном случае, возникает вопрос, который связан с выплатой той компенсации, которую получит гражданин за изъятое имущество. Компенсация должна иметь определенную норму, при которой не будут нарушены права граждан.

На сегодняшний день, суды рассматривают большое количество исков, которые связаны с решением данного вопроса. Поэтому интерес к исследуемой теме возрастает с каждым днем.

Таким образом, актуальность теоретического исследования такого

явления правовой действительности как принудительного изъятия имущества у собственника по гражданскому законодательству требует более тщательного рассмотрения и выявления основных недостатков и путей их разрешения.

Поскольку, не смотря на остро стоящую в настоящее время потребность России, как государства, стоящего на пути реализации задекларированного Конституцией РФ статуса – правового государства, в максимально эффективной, четко выстроенной, работающей без сбоев системы защиты прав, многие вопросы долгие годы остаются дискуссионными, а проблемы не имеют решения [28]. В этой связи в работе предпринята попытка провести комплексный анализ института защиты права собственности, проанализировав при этом процессуальные вопросы, возникающие при защите права собственности. Данные положения также определяет научную и практическую значимость исследования.

Степень научной разработанности темы исследования. Проблема обеспечения конституционных прав граждан при отчуждении имущества для государственных нужд в юридической науке исследовались в публикациях следующих авторов: А. Аврамова, О.Н. Алдошин, А.С. Александров, Л.В. Андреева, С.Д. Афанасьева, В.Е. Белов, В.А. Белов, Ю.П. Боруленков, С.В. Бошно, О.В. Вагина, Л.А. Воскобитова, А.И. Гомола, Т.В. Дамбиева, Ю.А. Дорофеева, С.В. Дорохин, В.А. Евстигнеев, О.Ю. Жежелевская, А.З. Зиннатуллин, С.А. Зинченко, Н.П. Кабытов, А.Ю. Каленков, А.И. Коновалов, О.А. Красавчиков, Ю.А. Крохина, А.В. Кряжков, А.Я. Курбатов, Д.В. Мазаев, И.В. Маршев, А.В. Маслаков, А.В. Мелехин, Л.А. Микешина, Е.Н. Мороз, В.А. Новицкий, Л.И. Попова, И.В. Рыжих, И.Е. Сенников, Е.Л. Сидорова, Е.С. Симонова, В. Скрипник, Ю.А. Тихомиров, Ф.А. Хайек, Е.Ю. Цуканова, Е.А. Цыпленков, А.Ф. Черданцев, М.Ю. Челышев, Н.Ю. Челышева и В.Ф. Яковлев.

Объектом исследования выступает совокупность общественных отношений, возникающих в связи с обеспечением конституционных прав граждан при изъятии собственности для государственных нужд.

Предмет исследования составляет совокупность норм конституционного, гражданского и земельного законодательства, а также ряда специализированных федеральных законов и подзаконных нормативно-правовых актов, посвященных правовому регулированию оснований и порядка изъятия собственности граждан для обеспечения государственных нужд.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы заключается в комплексном общетеоретическом исследовании понятия, правовой природы и процедуры изъятия имущества для обеспечения государственных нужд, выявлении проблем обеспечения гарантий прав граждан в ходе изъятия имущества и разработке мер, направленных на совершенствование законодательства, регламентирующего отношения в данной сфере.

Поставленная цель достигалась путем решения следующих задач:

- дать общую характеристику понятия и правовой природы принудительного прекращения права собственности;
- провести анализ понятия и признаков публичного интереса и государственных нужд как основания принудительного прекращения права собственности;
- охарактеризовать систему оснований принудительного изъятия имущества для государственных нужд;
- выявить проблемы правового регулирования процедуры изъятия имущества для государственных нужд;
- проанализировать систему гарантий прав собственника имущества при его изъятии для государственных нужд;

- разработать меры, направленные на повышение гарантий прав собственников имущества при его изъятии для государственных нужд.

Методы исследования. Методологическую основу составила система философско-мировоззренческих, общенаучных и специально-научных методов, которые обеспечили объективный и всесторонний анализ изучаемого предмета. Учитывая цель и задачи исследования, были использованы следующие методы:

- формально-логический, который предоставил возможность исследовать концептуальный уровень изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд и определить ее особенности (понятие, признаки, принципы, требования, аспекты проявления) как самостоятельной правовой категории;
- системный, который дал возможность определить место порядка изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд среди других правовых явлений и проанализировать ее как многоаспектную категорию;

Структура исследования определяется в соответствии с его внутренней логикой, поставленной целью и задачами и включает в свое содержание введение, три разделенные на параграфы главы, посвященные последовательному решению поставленных задач, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Понятие и правовая природа изъятия имущества для государственных нужд как основания прекращения права собственности

1.1 Понятие и система оснований прекращения права собственности

Рассматривая понятие и содержание такого института гражданского права как право собственности, полагаем необходимым построение исследования по принципу «от общего и частному», предприняв тем самым попытку детального анализа общих положений о праве собственности и его защите.

Понятие «собственность» часто употребляется в разных смысловых значениях:

- как синоним понятий «вещи», «имущество»;
- как экономическая категория, включающая в свой объем экономическое (фактическое) отношение по поводу конкретных материальных благ (имущества) или отношение субъекта у присвоенному имуществу как своему собственному;
- как юридическая категория – право собственности. Следует заметить, что здесь ситуация осложняется еще и тем, что право собственности в цивилистике рассматривается в объективном и субъективном смыслах, т.е. как гражданско-правовой институт и как юридически обеспеченная возможность поведения собственника владеть, пользоваться и распоряжаться вещью, соответственно.

В результате подобной путаницы нередко имеют место ошибочные мнения и стереотипы относительно понимания того, что есть собственности. Придерживаясь признанной в гражданском праве традиционной точки зрения Е.А. Суханова относительно разграничения рассматриваемых понятий,

отметим, что собственность – это, конечно не имущество и не вещь, а определенные экономические отношения, подвергаемые правовому оформлению [80, с. 204]. При этом право оформляет экономические (фактические) отношения собственности дает владельцу возможность защиты от необоснованных посягательств третьих лиц, определяя и границы дозволенного поведения собственника. Иначе, право визуализирует абсолютный характер собственности, как вещного правоотношения и закрепляет объем правомочий собственника.

«Юридикоправовая природа института права собственности в современном российском гражданском законодательстве представляет собой исторически устоявшуюся категорию, которая нашла свое отражение не только в правовых нормах, но и в научных работах правоведов как досоветского периода, так и постсоветского. Проблеме права собственности в настоящий период посвящено большое количество научных исследований» [13, с.141].

Стоит отметить, что гражданское право, которое сформировано в нашей стране на сегодняшний день, развивается. Оно занимает особое место в системе правоотношений. Но рассматривая юридическую литературу можно отметить разные точки зрения. Некоторые ученые говорят о том, что категория собственность имеет первичную правовую природу. Она выступает в качестве независимой категории и должна быть выведена из категории экономической.

Можно выделить определенные основания, которые способствуют возникновению прав собственности. Все основания можно разделить на производные и первоначальные:

- Первоначальные основания возникают в тот момент, когда приобретается новое имущество, у которого ранее не было собственника, также можно говорить о возникновении первоначальных оснований в тот момент, когда пожелания предыдущего собственника не учитываются.

- Производные основания возникают в тот момент, когда речь идет о смене собственника. При этом принимается во внимание мнение предыдущего собственника.

Те права собственности, которые закреплены на законодательном уровне в нашей стране, можно разделить на такие группы как:

- Государственная собственность
- Частная собственность
- Муниципальная собственность

«Частная собственность подразумевает под собой вид собственного имущества, которое находится во владении граждан или юридических лиц. Статья 213 ГК РФ закрепляет права и обязанности граждан иметь в собственности любое имущество, которое разрешено законодательством РФ» [18].

Частная собственность может относиться к определенному собственнику, или же к нескольким. В данном случае речь может идти о долевой собственности, притом доля каждого собственника определена, или же о совместной собственности, то есть доля каждого собственника не определена. Долевая собственность является равной и обычно именуется как идеальная доля. В случае, продажи своей доли, собственники других долей могут выкупить ее в свое пользование.

К совместной собственности относится имущество, нажитое в браке и крестьянское (фермерское) имущество. В случае, продажи или размена такого вида собственности устанавливается так же доля каждого собственника, любые сделки касающейся совместного имущества должны проводиться только по согласию всех собственников имущества.

Государственная собственность – это такое вид собственности, в котором право собственности принадлежит субъекту РФ или же РФ. Чаще всего такой вид собственности используется в том случае, когда речь идет о государственном учреждении или предприятии.

Муниципальная собственность – это такое вид собственности, при котором объект закреплен за муниципальным образованием. Данный вид собственности возникает в соответствии со статьей 215 ГК РФ.

Рассматривая классификацию прав, собственности можно выделить такие виды права, которые зависят от правомочий. В данном случае выделяют:

- пользование,
- владение,
- распоряжение.

Право владения – это фактическое, подтвержденное документально прав на обладание вещью. Оно так же является обозначение закрепление законодательством возможности физического владения чего-либо, разрешенного законом. Право владения определяется законными основаниями. Например, свидетельством о праве собственности на помещение, договором купли-продажи и т. д [76, с. 23].

Правомочия владения являются закрепленными за собственником возможностями, которые дают право на полное владение вещью. Стоит учитывать то фактор, что в данном определении идет речь о хозяйственном владении над чем- либо, что вовсе не обязывает собственника находиться с имуществом в непосредственном соприкосновении (например, частная собственность- квартира. Собственник имеет право не находиться в ней, но при этом он остается собственником данной вещи).

Вещи находятся в собственности граждан, только в том случае если они на законодательном уровне имеют право владения данной собственностью, это сделано для того, чтобы в случае возникновения спорных вопросов опираться на факт презумпции законного владения. Иными словами, можно сказать, что собственником является тот, у которого находится какая-либо вещь, до тех пор, пока не будет доказано обратное.

На сегодняшний день предусмотрено два вида, которые могут быть использованы при реализации права собственности. Пожизненная

собственность начинается в тот момент, когда вид переходит в пользование владельцу, заканчивается данный вид собственности в момент отчуждения. Также предусмотрена так называемая пожизненная наследуемая собственность. Данный вид собственности регламентируется статьей 266 ГК РФ.

Временное владение – это осуществление определенных полномочий, при котором право собственности не переходит. В качестве примера можно привести аренду помещения, которое основывается на договоре заключенном между арендатором и арендодателем. Права владения закреплены в 606 статье ГК РФ.

Право пользования дает возможность использовать то или иное помещение как личных целях, так и для получения прибыли. При этом собственник берет на себя риски и несет ответственность за данное помещение, если другое не предусмотрено на законодательном уровне. На законодательном уровне установлены такие права пользования как:

- Срочное пользование. Оно заключается в том, что права пользования передаются на определенный промежуток времени. Чаще всего при использовании данного вида пользования заключается договор аренды.
- Бессрочное пользование. Оно возникает в тот момент, когда приобретает такое имущество, которое находится в частной собственности. Рассматривая государственную и муниципальную собственность можно отметить, что для них предусмотрены определенные исключения. Все особенности бессрочного пользования рассмотрены в статье 39.9 ГК РФ. В качестве объекта бессрочного пользования может выступать земельный участок, который находится в государственной или же в муниципальной собственности.

Право распоряжения – это такое право, которое позволяет владельцу имущества распоряжаться данным имуществом в личных целях. В качестве

законных операций, которые включены в право распоряжения можно отметить предоставление имущества в аренду, обмен имущества или покупку. Распоряжение имущества должно осуществляться при учете действующего законодательства, чаще всего в данном случае предусмотрено заключение договора. Если имущество было передано незаконно, это в таком случае владелец данного имущества может взыскать доход, который получило недобросовестное лицо от передачи рассматриваемого имущества.

Исследование института принудительного отчуждения имущества, которое влечет прекращение субъективного права собственности, предполагает изучение оснований и способов прекращения соответствующего права, роль которого играют юридические факты.

«Обстоятельства, в той или иной степени затрагивающие общественные отношения, могут быть условно подразделены на юридически значимые, наступление которых влечет за собой определенные правовые последствия, и юридически безразличные, таковых последствий за собой не влекущие. Юридически значимые обстоятельства общепринято определяются как юридические факты» [3, с. 4].

«Возникновение правовых последствий возможно только при наличии следующих структурных элементов:

- закрепление определенного обстоятельства, влекущего наступление правовых последствий, в правовой норме;
- наступление конкретного жизненного обстоятельства, которое отличается от его нормативно закрепленной модели наличием ряда признаков частного характера;
- реализация нормы права, под действием которой находится соответствующее обстоятельство» [85, с. 201].

Важную роль имеет отграничение правовых категорий идеальной правовой модели того или иного обстоятельства, фактического жизненного обстоятельства и собственно юридического факта [23, с. 68]. Как правило, указанные категории отождествляются. «В то же время нормативно

закрепленная модель того или иного обстоятельства, которая может быть условно названа идеальной, представляет собой абстрактное обстоятельство, отраженное в гипотезе нормы права, с которым соответствующая норма связывает наступление определенных правовых последствий. Правовая норма не может закреплять в своей гипотезе определенного указания на обстоятельство, поскольку она устанавливает лишь общие правила, закрепляя идеальную модель обстоятельства, которое может иметь место в реальности» [42, с. 52].

Рассматривая право можно отметить, что в ней факт рассматривается как некие сведения, которые являются реальными и относятся к определенной категории. Данные сведения могут быть использованы в рамках доказывания [81, с. 329]. Факт включает в себя разные феномены, которые могут обладать разными общими признаками. В качестве таких признаков можно отметить категорию факта, взаимосвязь представление о факте.

«В свою очередь, в философии факт определяется как отражение явления либо отдельного отношения. В ретроспективном познании категория факта не отождествляется с определенным событием, поскольку факт представляет собой не просто событие, существующее вне субъекта, но отражение данного события в сознании субъекта. Иными словами, в рамках философии имеет место отход от традиционного отграничения объективного и субъективного в структуре факта» [42, с. 87].

«Содержание процесса формирования факта составляют следующие стадии:

- подготовка субъекта к получению определенной информации, определению целей, наблюдению, созданию условий, необходимых для познания реальности и предварительной интерпретации, отражающей весь процесс формирования у субъекта познания и усвоения опыта предыдущих поколений;

- получение эмпирических данных в результате применения определенных методов познания;
- интерпретация полученных данных» [12, с. 779].

Собирание фактов выступает в качестве конечной цели юридического познания. В дальнейшем полученные факты обрабатываются и формируются формулировка, которая используется для решения вопросов.

Принимая во внимание обязанности и права разных субъектов гражданских отношений можно отметить, что реализация их происходит в тот момент, когда обеспечиваются их юридические факты. Юридические факты имеют тесную связь с прошедшими явлениями, и настоящими обстоятельствами. При формировании юридических фактов учитываются социальные обстоятельства, их называют доказательными фактами [86, с. 141]. Мировоззренческие идеи оказывают влияние на то, какие доказывания юридических фактов будут использованы. При этом факты одновременно можно рассматривать как обобщенное определение об определенной ситуации, или же как эмпирические образы.

Все юридические факты имеют субъективную составляющую. Она связана с толкованием эмпирических данных, которые существуют в рамках парадигмы, они оказывают влияние на толкование и процесс обобщения эмпирического материала.

«Факт представляет собой структурный элемент мыслительной деятельности, в то время как аргумент следует рассматривать как рассуждение стороны, основанное на доказательственном факте. Собирание различных фактов и использование их как основы для аргументации, предполагает наличие взаимосвязи между данными категориями, которую следует рассматривать как конструкцию вербального и интеллектуального характера» [8, с. 29].

«Факт необходимо рассматривать как единство между объективным и субъективным. Объективная информация, полученная из определенного источника, должна быть объединена с субъективной позицией того, кто

получил данную информацию»[38, с. 230]. Это говорит о том, что процесс создания факта можно рассматривать как процесс интерпретации субъектом определенных сведений. Фактические знания содержат информацию о различных положениях, которые вытекают из опыта познания.

«Это говорит о том, что юридический факт можно рассматривать как некое событие, которое устанавливается во время юрисдикционного процесса. Юридические факты выступают в качестве результата целенаправленной деятельности определенного лица. Юридические факты формируются во время проведения юридического процесса – правоприменения» [84, с. 78].

«Основополагающим этапом преобразования сведений о фактических обстоятельствах в юридические факты следует признать квалификацию, под которой понимается юридическая оценка. Квалификация является организующей составляющей и служит основой для управления процессом собирания доказательственной базы» [19, с. 29].

«Содержание квалификации включает в себя установление и закрепление тождества фактически значимых признаков фактических обстоятельств с признаками модели таких обстоятельств, закрепленных в норме права [20, с. 28]. В процессе квалификации установленный уполномоченным субъектом образ фактического обстоятельства признается юридическим фактом. Неправильная же юридическая оценка влечет за собой придание фактам несвойственного им значения и, как следствие – принятие неправомерного решения» [26, с. 95].

Объективно юридический факт отражает фактически имевшее место событие, однако в значительной степени он представляет собой проекцию сложной по своему составу юридической деятельности, содержание которой зависит как от личности субъекта, так и от ситуации в правовой системе в целом [41, с. 121].

В данном случае юридический факт может быть определен в качестве образа, который оказывает влияние на обстоятельства окружающей

реальности, данный факт должен восприниматься в качестве истинного. Если данный образ будет отсутствовать, то это может привести к определенным правовым последствиям, в том числе, связанным с прекращением правоотношений.

При установлении наличия юридического факта, могут быть использованы разные санкции, нормы права. Эти возникающие отношения должны регулироваться, в соответствии с определенными нормами права [90].

Таким образом, под юридическим фактом следует понимать конкретное обстоятельство объективной реальности, возникновение которого влечет за собой наступление определенных правовых последствий.

В соответствии с последствиями наступления того или иного юридического факта О.А. Красавчиков подразделяет их на правоустанавливающие, правоизменяющие и правопрекращающие [32, с. 222]. Правопрекращающий юридический факт может быть определен как конкретное обстоятельство объективной реальности, отождествленное с правовой моделью, закрепленной в правовой норме, и влекущее прекращение права, обязанности, правосубъектности либо правоотношения. Прекращение права собственности определяется как полная и безвозвратная утрата правовой связи между собственником и вещью, принадлежащей ему на праве собственности вследствие действия либо наступления различных юридических фактов, включая сделки, а также решения суда или иных уполномоченных государственных органов, события, правомерное пользование имуществом, неправомерное воздействие на него третьих лиц и потребление имущества [79, с. 79]. В большинстве государств романо-германской правовой семьи к основаниям прекращения права собственности отнесены:

- отчуждение имущества собственником;
- отказ собственника от права собственности;

- прекращение права собственности на имущество вследствие невозможности его принадлежности лицу в силу закона;
- уничтожение имущества;
- выкуп земельного участка для публичных нужд;
- обращение взыскания на имущество по обязательствам;
- реквизиция;
- конфискация;
- смерть собственника-физического лица и ликвидация собственника-юридического лица.

Отчуждение может быть определено как возмездная либо безвозмездная передача имущества из собственности одного лица в собственность другого на основании гражданско-правовой сделки либо административного акта [88, с. 6]. К числу гражданско-правовых сделок, направленных на отчуждение имущества, следует отнести, в частности, куплю-продажу, мену, дарение и уплаты долга [1, с. 105].

В качестве особенности, которая характерна для прекращения права собственности, в данном случае, заключается в том, что договор выступает в качестве основания для прекращения собственности, так и в качестве основания, которое дает возможность утверждать, что у лица отсутствует право, в пользу которого оно отчуждается. Договор выступает в качестве способа, который дает возможность возникать праву собственности. В данном случае, к приобретателю отходят определенные права собственника, которые вытекают из данного права, а также обременения и обязанности.

Существует такое понятие как отказ от права собственности. В данном случае, речь идет о том, что лицо отказывается от всех правомочий на собственность.

На законодательном уровне закреплен тот процесс, который может быть использован в случае отказа от права собственности. Стоит отметить, что невыполнение требований данного законодательства, не говорит о том, что лицо отрекается или отказывается от своей собственности, то есть, права

прекращаются только в том случае, если будут соблюдены все требования законодательства.

Рассматривая ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), можно отметить, что в нем говорится о процессе взыскания имущества у должника. Данный процесс возможен только в том случае, если взысканное имущество впоследствии будет реализовано [50].

«При осуществлении взыскания на основании исполнительной надписи нотариуса взыскание может включать в себя изъятие имущества и его передачу залогодержателю для последующей реализации в порядке, установленном ГК РФ и Федеральным Законом РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Взыскание на основании исполнительного документа осуществляется в определенной очередности и обращается, в первую очередь, на денежные средства в российской и иностранной валюте, в том числе размещенные на счетах в банках и иных кредитных организациях, а также в наличной форме» [46].

Во многом сходным с обращением взыскания является такое основание прекращения права собственности, как конфискация имущества. Особенность данного основания заключается в безвозмездном переходе имущества в пользу государства. В соответствии с правовой позицией, сформулированной Конституционным Судом РФ, момент прекращения права собственности при конфискации имущества признается момент фактического исполнения, принятого уполномоченным органом решения о конфискации и перехода имущества в собственность государства [63].

Гибель имущества может являться следствием действий как собственника имущества, так и третьих лиц. Кроме того, гибель имущества, влекущая утрату им полезных свойств без возможности их восстановления, может являться следствием воздействия обстоятельств непреодолимой силы. Во всех случаях гибель имущества влечет прекращение права собственности на него, причем оно не предполагает совершения каких-либо действий, за

исключением имущества, права на которое подлежат государственной регистрации. Правопрекращающим юридическим фактом в данном случае является момент фактического уничтожения имущества и утраты им полезных свойств.

В случае, если лицо приобрело право собственности на имущество, которое не может принадлежать ему в силу закона, на него возлагается обязанность произвести отчуждение данного имущества в установленный законом срок. Неисполнение соответствующей обязанности является основанием для принудительной продажи с последующей передачей вырученных средств в пользу собственника, а при невозможности продажи — отчуждения имущества в пользу государства с выплатой собственнику соразмерной компенсации. Примером может служить приобретение иностранными гражданами земельных участков в приграничных зонах в рамках наследственного правопреемства [49]. Применительно к данному основанию прекращения права собственности правопрекращающим юридическим фактом является фактический состав, в то время как собственник вправе избрать один из нескольких возможных вариантов поведения, а именно — произвести отчуждение имущества самостоятельно или делегировать соответствующее право государству путем умолчания в течение установленного законом срока. Соответственно, первым правопрекращающим юридическим фактом является соглашение об отчуждении имущества, которое возникает в условиях временного ограничения волеизъявления субъекта.

Второй разновидностью правопрекращающего юридического факта является решение суда об отчуждении имущества в пользу государства. Данный юридический факт также возникает только при наличии строго определенных условий, а именно — несовершение собственником действий, направленных на добровольное отчуждение имущества и невозможность его принудительной реализации. В данном случае решение суда подменяет собой волеизъявление собственника.

В случае прекращения права собственности на имущество в связи его изъятием для государственных или муниципальных нужд роль первоначального юридического факта играет решение уполномоченного органа власти. При этом право собственности прекращается принудительно и его прекращение обеспечивается участием в отчуждении имущества органа публичной власти [6, с. 244]. Ряд авторов высказывает мнение, в соответствии с которым в силу возмездности отчуждения имущества для государственных или муниципальных нужд речь следует вести о возникающих между собственником и органом публичной власти договорных отношениях, опосредованных взаимно обязывающим двусторонним возмездным консенсуальным договором купли-продажи, который, однако, заключается не на основании воли собственника, а на основании акта уполномоченного органа [24, с. 57]. Однако, несмотря на тот факт, что отношения между собственником и государством действительно опосредуются гражданско-правовым договором, его заключение является для собственника обязательным и, соответственно, автономия его воли и свобода вступления в договорные отношения исключаются. Правопреемство же в отношениях собственности также основывается на принудительных началах. Тем самым договор играет опосредованную роль при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд; его заключение обуславливается конституционными нормами о недопустимости принудительного отчуждения имущества без равноценного предварительного возмещения.

Существует позиция, в соответствии с которой изъятие имущества как таковое не предполагает прекращения права собственности и возникновения правопреемства у лица, в пользу которого изъято имущество [7, с. 244]. Помимо гражданского законодательства, нормы об изъятии отдельного вида имущества – земельных участков содержатся также в земельном законодательстве, причем законодатель указывает на изъятие, в том числе выкуп. Основываясь на буквальном толковании соответствующих положений Т.В. Дамбиева полагает, что выкуп земельного участка представляет собой

частный случай его изъятия [15, с. 65]. Однако фактическая утрата собственником обладания вещью в результате изъятия сама по себе не прекращает его права собственности, не исключает применения вещно-правовых способов защиты имущественных прав (при неправомерном изъятии) либо заключения в дальнейшем гражданско-правового договора, направленного на отчуждение имущества в пользу лица, которым оно было изъято [73].

Изложенное позволяет сформулировать следующие выводы.

Основания прекращения права собственности, закрепленные в гражданском законодательстве, могут быть определены как правопрекращающие юридические факты лишь с определенной степенью условности. Фактически, законодатель выделяет следующие виды юридических фактов, прекращающих право собственности:

- прекращение существования вещи;
- прекращение существования ее собственника;
- заключение сделки, направленной на отчуждение имущества. Причем отказ от права собственности следует рассматривать как специфическую одностороннюю сделку;
- принятие административного или судебного акта органом публичной власти.

Обратим внимание на тот факт, что принудительный выкуп имущества как правопрекращающий юридический факт может возникнуть как из сделки, так и из административного акта. Нормативное же закрепление перечня оснований прекращения права собственности обуславливается особенностями структуры правовой нормы и механизма прекращения права. Закрепляющая правовую модель правопрекращающего юридического факта правовая норма одновременно с тем закрепляет условия, при которых возникновение соответствующего факта приведет к наступлению ожидаемых правовых последствий.

Существующие основания прекращения права собственности на имущество могут быть подразделены на условные и безусловные. Кроме того, могут быть выделены основания, связанные с неправомерным поведением обладателя права собственности и не связанные с таковым. Принудительное изъятие имущества для государственных нужд, таким образом, следует рассматривать как условное основание прекращения права собственности, не зависящее от правомерности либо неправомерности поведения собственника и выступающее как правовое последствие определенного юридического состава. Первоначальным юридическим фактом, входящим в юридический состав как основание принудительного изъятия имущества для государственных и муниципальных нужд, является решение уполномоченного органа власти об изъятии имущества, основным же юридическим фактом — фактические действия данного органа по лишению правомочного собственника фактическим владением изымаемой вещь. Правопреемство в отношении собственности между правомочным собственником и изъявшим его органом выступает утратой права собственности на стороне его первоначального обладателя. Иными словами, в рамках данного субинститута нормами гражданского права урегулировано не возникновение права собственности, но его потеря.

1.2 Основания отчуждения имущества для государственных нужд

Нередко возникает ситуация, когда государство вынуждено затрагивать частные интересы для обеспечения государственных нужд. В частности, ограничения права могут затрагивать вопросы собственности несмотря на то, что в силу статьи 8 Конституции Российской Федерации признается равенство как частной, так и государственной, и муниципальной форм собственности. Собственник в результате изъятия земельного участка его лишается. При этом, как справедливо отметили Г.Р. Муждабаева и Э.Э.

Аблякимова, помимо земельного участка собственник нередко лишается и имущества, которое на нем расположено.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд можно с точки зрения теории определить как вынужденную меру, более распространенную, чем, например, национализация. Анализируя сущность изъятия земельных участков для государственных нужд, Д.С. Масликова отмечает, что среди теоретиков нет единого доктринального определения [40, с.222]. При этом указанный автор приходит к выводу, что изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд следует рассматривать как мероприятия, которые могут проводиться только на основании федерального законодательства. Право проведения мероприятий принадлежит государственным органам и органам местного самоуправления, а цель проведения – это удовлетворение публичных интересов в принудительном порядке, поскольку закон допускает возможность изъятия в судебном порядке.

По общему правилу статьи 235 ГК РФ, право собственности прекращается том в числе при изъятии имущества собственника для публичных нужд [14]. Перечень исключительных оснований для изъятия у собственника принадлежащего ему земельного участка нормативно закреплен в статье 49 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ), причем соответствующий перечень носит открытый характер [21]. Кроме того, предусмотренные ЗК РФ основания изъятия земельного участка связаны с наступлением определенных юридических фактов, к числу которых законодателем отнесены:

- выполнение обязательств по международным договорам, участником которых является РФ;
- строительство или реконструкция объектов федерального, регионального или местного значения при невозможности иных вариантов их строительства или реконструкции соответственно;
- иные основания, предусмотренные федеральным законом.

Как позволяет констатировать анализ приведенного перечня, существующая законодательная конструкция противоречит таким фундаментальным принципам юридической техники, как внутренняя логичность правовой нормы и однозначность ее толкования. В первую очередь, обращает на себя внимание отсутствие четко определенных критериев законности и обоснованности изъятия земельного участка. Кроме того, пункт 3 статьи 49 ЗК РФ при толковании во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 239.2 ГК РФ позволяет прийти к выводу о том, что федеральным законом могут быть предусмотрены иные основания изъятия как земельных участков, так и расположенных на них объектов недвижимости. Открытый характер перечня оснований принудительного отчуждения земельного участка создает риск злоупотреблений и влечет возникновение значительного количества споров, которые в подавляющем большинстве случаев разрешаются в пользу государства как публичного субъекта.

На доктринальном уровне существуют различные подходы к определению критериев законности, обоснованности и допустимости изъятия земельных участков в пользу государства. По мнению Е.С. Симоновой, к их числу следует отнести:

- обусловленность изъятия нормативно закрепленными общественными нуждами;
- отсутствие иных возможностей удовлетворения публичных интересов;
- соблюдение процессуальной формы изъятия;
- предварительное равноценное возмещение стоимости изымаемого участка его собственнику [78, с. 55].

Однако понятие публичных нужд на нормативном уровне также не закреплено. Попытка формулировки соответствующей дефиниции была предпринята Верховным Судом РФ, в Обзоре судебной практики за 2016 г., определившим публичные нужды как потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение

общественно полезных целей и которые не могут быть удовлетворены без изъятия, являющегося частной собственностью имущества [60]. Однако приведенное определение также является излишне абстрактным, вследствие чего оно послужило объектом обоснованной критики.

Для устранения вышеперечисленных пробелов правового регулирования целесообразно, в первую очередь, внесение ряда изменений в статью 49 ЗК РФ, направленных на конкретизацию оснований изъятия земельных участков, расширение использования критерия невозможности удовлетворения публичных нужд иным способом на все перечисленные в соответствующей норме основания изъятия земельных участков. Также для обеспечения терминологического единства норм законодательства целесообразно изменить статью 279 ГК РФ, исключив из нее термин «случай» и использовав вместо него термин «основания».

Решение об изъятии принимается либо федеральными органами власти, либо органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, либо органами местного самоуправления. Анализ приведенных выше оснований для изъятия земельного участка позволяет утверждать, что решение не может приниматься произвольно, а только в прямо предусмотренных законом случаях.

До того, как будет принято решение об изъятии земельного участка, необходимо совершить следующие действия:

- установить местоположение земельного участка;
- определить цели изъятия, выявить наличие достаточных причин для принятия решения об изъятии;
- установить всех правообладателей земельного участка.

Решение вопроса об установлении земельного участка особенно важно, поскольку в случае изъятия необходимо будет разрешать вопрос о выплате компенсации, право на которую имеет не только собственник, но и арендатор либо иной пользователь земельного участка. Определенные сложности могут возникнуть в том случае, когда речь идет о краткосрочной аренде, поскольку

применительно к данному виду договора закон не содержит требования об обязательности регистрации обременения права собственности. Как следствие может возникнуть проблема неполучения уведомления об изъятии лицом, которое правомерно владеет и пользуется земельным участком.

Итак, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд с точки зрения российского законодательства можно рассматривать как вынужденную меру. Изъятие земельного участка может быть осуществлено только в тех случаях, которые прямо указаны в законе. Законодательство предусматривает не только общие положения о возможности изъятия земельных участков, но и детализирует объекты, для нужд которых может изыматься участок.

1.3 Условия и правовые последствия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

«Современное отечественное законодательство содержит ряд нормативно-правовых положений о разнообразных вещных и обязательственных правах, которые касаются земельных участков. Именно поэтому на сегодняшний день вопросы, связанные с гарантиями правовой защиты этих прав, являются актуальными» [9, с.121].

На законодательном уровне закреплено большое количество прав, которые могут распространяться на земельные участки. Также, на законодательном уровне, рассмотрены вопросы, связанные с прекращением данных прав или основанием для их ограничения. Установлен тот порядок, который может быть использован на прекращение прав, в том числе, на земельные участки.

В данном случае, речь идет о рассмотрении гражданско-правовых отношений, которые связаны с земельными отношениями и экономическими отношениями.

Сегодня феномен изъятия земель, как утверждает Кристофер Замбакари, также преподносится как способ модернизации сельского хозяйства, развития промышленности страны, а также совершается с целью прямых иностранных инвестиций, которые будут стимулировать модернизацию сельскохозяйственного сектора посредством крупномасштабного коммерческого фермерства и, таким образом, обеспечат «развитие» и продовольственную безопасность [94]. В то же время, Виоли Федерика отмечает, что это, вероятно, превратит территорию в товар для обмена на мировом рынке, что приведет к отделению территории от осуществления суверенных полномочий государства и, в конечном счете, от ее нормативного значения, которое следует рассматривать как набор прав и обязанностей [93].

Условия изъятия земельных участков, также, как и основания изъятия определяются в действующем законодательстве. Они перечислены в статье 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации. В силу части первой данной статьи если изъятие земельных участков необходимо в целях строительства либо реконструкции определенных объектов, то должны быть соблюдены следующие условия:

- объект должен быть предусмотрен документами территориального планирования. Исключения составляют объекты, которые не подлежат отображению;
- объект должен быть предусмотрен проектом планировки территории.
- Во всех остальных случаях принятие решение об изъятии земельного участка согласно части 2 статьи 56.3 Гражданского кодекса Российской Федерации должно быть обосновано следующим [14]:
- принятие решения о создании либо расширении особо охраняемой природной территории;

- если земельный участок изымается для целей исполнения обязательств по международному договору, то международным договором;
- если земельный участок изымается с целью проведения работ, которые связаны с использованием недрами, то должна присутствовать соответствующая лицензия на пользование недрами;
- наличием решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Отдельно хотелось бы обратить внимание на одно ограничение. Организации, которые относятся к категории недропользователей, вправе обратиться в соответствующий орган с ходатайством об изъятии земельного участка, что прямо предусмотрено статьей 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Если речь идет об изъятии земельного участка для федеральных нужд, то обратиться с указанным ходатайством могут только лица, включенные в перечень, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 года № 442. Соответственно не любая лицензия на пользование недрами может быть рассмотрена как основание для изъятия земельного участка.

Полномочия по изъятию земель принадлежат субъектам Российской Федерации, которые наделяются правом решения данного вопроса в отношении тех земель, которые находятся в пределах их территории, что прямо предусмотрено статьей 10 Земельного кодекса Российской Федерации [22]. Если речь идет об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, то здесь согласно статье 11 данного кодекса полномочия решения вопроса принадлежат органам местного самоуправления.

Если заявитель относится к категории лиц, имеющих право ходатайствовать об изъятии земельного участка для государственных либо муниципальных нужд, а также при подаче соблюдены требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, то

соответствующий орган после того, как будут установлены собственники либо правообладатели земельного участка или земельных участков, планируемых к изъятию, обязан опубликовать сообщение о планируемом изъятии. После этого, согласно статье 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации собственники и правообладатели земельных участков подают заявления об учете их прав. Учет прав собственников необходим для разрешения вопроса о выплате возмещения в связи с изъятием земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости [59].

«Н.В. Меллер под принудительным прекращением прав на земельные участки понимает лишение права собственности помимо воли собственника. Свобода воли является характерной особенностью любого человека, Понятие «принуждение» является философской категорией и всегда ассоциируется с вопросом о свободе воле. Однако государственное принуждение является неотъемлемой частью правового общества. Существование государства и права в принципе невозможно без института принуждения, поскольку это единственно возможный путь воздействия государства на человека» [91]. То есть, можно говорить о том, что принудительное прекращение прав возможно только в том случае, если будут использованы определенные юридические факты, в определенной последовательности. Данные факты должны носить правопрекращающий характер. Использоваться данные факты могут быть даже против воли субъектов гражданских отношений. Решение об изъятии земельного участка принимается после совершения действий, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, в том числе после того, как будут уточнены либо определены границы земельного участка, либо участков, подлежащих изъятию. При этом принятое решение может быть оспорено в судебном порядке заинтересованными лицами, к числу которых относятся собственники либо правообладатели изымаемых земельных участков.

Можно сделать вывод, что право пользования земельным участком, изымаемым для государственных или муниципальных нужд, прекращается

только после того, как будет принято соответствующее решение, являющееся основанием для регистрации прав, и заключено соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд. Вывод основан на толковании приведенных выше норм закона, а также положений статьи 56.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Во времени данный момент может быть отодвинут в случае, если решение об изъятии будет оспорено в судебном порядке.

Изъятие земельного участка для государственных либо муниципальных нужд имеет определенные правовые последствия. В первую очередь речь идет о прекращении права собственности либо иного права, в том числе аренды или безвозмездного пользования. Иными словами, при изъятии земельного участка прекращаются ранее существовавшие права, и участок переходит в государственную либо муниципальную собственность в зависимости от того, в чьих интересах осуществляется изъятие. Согласно статье 280 Гражданского кодекса Российской Федерации пользование земельным участком может осуществляться только до дня прекращения их прав. Последующее использование влечет за собой возможность наступления негативных последствий. К их числу в статье 280 Гражданского кодекса Российской Федерации отнесены убытки, которые может понести лицо в случае осуществления строительства, реконструкции зданий и сооружений. Акцент в данной норме закона сделан на моменте, когда лицо получает уведомление о принятом решении изъять земельный участок в интересах государства либо органов местного самоуправления.

Как уже выше было отмечено, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд предполагает необходимость заключения соглашения, в рамках которого стороны достигнут согласия по поводу возмещения, которое надлежит выплатить лицу. В силу части 3 статьи 281 Гражданского кодекса Российской Федерации если лицо, у которого изымается земельный участок, согласится, то ему взамен изымаемого может быть предоставлен иной земельный участок, а также иное

недвижимое имущество [14]. В этом случае стоимость предоставляемого земельного участка либо имущества, либо в комплексе имущества и участка зачитывается в счет причитающейся компенсации.

Особого внимания заслуживают положения статьи части 4 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей вопрос в отношении обременений, существующих у земельного участка, подлежащего изъятию. В силу данной нормы закона сервитут, установленный ранее в отношении изымаемого земельного участка, прекращается. Вместе с тем, если сервитут не противоречит тем целям, для которых изымается земельный участок, то сервитут может быть сохранен. Иными словами, сервитут – это исключение из правила о прекращении наряду с правом всех существующих обременений, в том числе таких, как залог. [36, с.76] Иные обременения прекращаются, также, как и может прекратиться исполнение обязательства собственника либо иного законного владельца перед третьими лицами, если изъятие земельного участка препятствует дальнейшему исполнению обязательств

Итак, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд допускается при наличии определенных законом условий. Основное правовое последствие изъятия – это прекращение прав одного собственника или законного владельца, а также возникновение права собственности на земельный участок у иного собственника. Другое правовое последствие – это необходимость разрешения вопроса о выплате компенсации за изымаемое имущество. Собственник имущества получает компенсацию, то есть изъятие не осуществляется безвозмездно. Законодательством предусмотрена возможность изъятия, как на основании соглашения, так и в принудительном порядке. Во втором случае решение об изъятии принимает суд. Разрешение вопроса об изъятии земельного участка в судебном порядке неизбежно влечет за собой разрешение в судебном порядке и вопроса о размере подлежащей выплате компенсации.

Глава 2 Порядок отчуждения имущества для государственных нужд

2.1 Определение публичного интереса как основания отчуждения имущества для государственных нужд

Правовую основу принудительного изъятия для государственных и муниципальных нужд составляют следующие нормативные правовые акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский Кодекс РФ;
- Земельный Кодекс РФ;
- отдельные специализированные законы об изъятии имущества для проведения международных спортивных мероприятий РФ;
- подзаконные нормативные акты.

Положения о недопустимости изъятия имущества для государственных нужд без предварительного равноценного возмещения закреплены в части 3 статьи 35 Конституции РФ [31]. Однако данная норма является абстрактной и ограничивает возможность изъятия имущества исключительно государственными нуждами.

Часть 2 статьи 235 ГК РФ закрепляет исчерпывающий перечень оснований принудительного изъятия имущества у собственника. Однако одновременно с тем в статье 279 закреплена бланкетная норма, отсылающая к земельному законодательству как источнику оснований изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд [14]. Наконец, в статье 49 ЗК РФ закрепляется перечень оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, однако он является открытым [21].

Анализ приведенных формулировок позволяет констатировать, что, закрепляя необходимость обеспечения государственных нужд как основание принудительного изъятия имущества у собственника, законодатель не

раскрывает содержания соответствующей категории. При этом в практике высших судебных органов имеет место расширительное толкование соответствующих конституционных норм. Так, в Определении от 17 июня 2008 г. №435-О-О Конституционный Суд РФ указал, что изъятие путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд является правомерным, если оно проводится в интересах муниципального образования как публично-правового института, т. е. на удовлетворение публичного интереса [61]. Тем самым высший судебный орган фактически отождествил категории публичных интересов и государственных нужд. Вопрос относительно формулировки определения публичных интересов на доктринальном уровне сохраняет дискуссионный характер [6, с. 15]. С.В. Дорохин определяет публичный интерес как интерес определенной социальной общности, признаваемый государством и защищенный правовыми нормами.

Содержание публичного интереса образует совокупность взаимно обусловленных потребностей общества и государства, наделенных нормативным содержанием [17, с. 65]. На необходимость достижения баланса частных и публичных интересов в правовом регулировании указывал также М.Ю. Чельшев [87, с. 92].

По мнению В.Ф. Яковлева, под публичным интересом следует понимать не интересы государства как самостоятельного субъекта права, но совокупность интересов его граждан, в то время как государство выступает как представитель общества в целом, выражая интересы последнего [89, с. 167]. Сходную позицию занимает также А.В. Кряжков [34, с. 96]. Однако, по мнению А.Я. Курбатова, интересы государства в целом могут не совпадать с публичными интересами, поскольку формирование последних осуществляется под влиянием самостоятельных социальных групп, интересы которых могут не только не совпадать, но и быть прямо противоположными друг другу [35, с. 75].

Анализ отдельных законодательных положений позволяет констатировать, что категория публичных интересов по своему содержанию является более широкой, нежели государственных нужд. Так, статья 152.1 ГК РФ о гражданско-правовой охране изображения физического лица содержит прямое указание на допустимость использования изображения в государственных, общественных или иных публичных интересах. Однако, как полагает Ф.А. Хайек, публичный интерес представляет собой потребность в поддержании определенного порядка как средства достижения потенциально не ограниченного перечня личных целей, причем формализация такого интереса осуществляется субъектом публичной власти. Иными словами, публичный интерес может быть определен как общественный интерес, имеющий определенную объективацию [83, с. 170]. Отличие государственного интереса от публичного заключается в субъекте, которым определяется направленность соответствующего интереса. Частный же интерес может быть определен как потребность отдельного физического или юридического лица.

В то же время как частные, так и публичные интересы представляют собой потенциальные объекты правовой охраны. Признание интереса объектом правовой охраны со стороны государства находит свое выражение в законодательном регулировании связанных с удовлетворением соответствующего интереса отношений, причем публичные интересы имеют определенный приоритет, что обуславливается публичностью законодательной власти [33, с. 8]. Следует учитывать, что деление частных и публичных интересов не совпадает с отраслевым делением права, поскольку публичный интерес может предусматриваться и охраняться частноправовыми нормами [44, с. 26].

Нормы публичного права направлены на защиту интересов общества в целом, в то время как частноправовые нормы регулируют защиту частных интересов. В отличие от частного права, которому свойственен диспозитивный метод, основанный на координации и равенстве сторон

правоотношений, публично-правовые нормы регулируют общественные отношения посредством возложения обязанностей и установления запретов [10, с. 57].

Дифференциация в соответствии с методом правового регулирования, однако, не исключает возможности возникновения комплексных правовых отраслей. При этом даже частноправовое регулирование общественных отношений, основанное на автономии воли и самостоятельности сторон при определении ими объема субъективных прав и юридических обязанностей, предполагает предоставление государством определенных гарантий соблюдения договоренностей субъектами правоотношений, предполагающее использование публично-властных полномочий [82, с. 138]. Реализация соответствующих полномочий должна быть необходимой и легитимной. Для соблюдения данных требований властные полномочия государству делегируются субъектами, желающими, чтобы их деятельность была подчинена правовым нормам [43, с. 486]. Однако в частных правоотношениях публичные субъекты принимают участие в связи с необходимостью удовлетворения публичных потребностей, в связи с чем на доктринальном уровне высказывается мнение о наделении таких субъектов специальной правоспособностью [2, с. 24].

Таким образом, публичные образования, включая государство в целом, вступают в гражданско-правовые отношения с целью удовлетворения публичных потребностей. Примером могут служить отношения, возникающие при заключении контрактов для государственных и муниципальных нужд [4, с. 4].

В соответствии с изложенным становится возможной формулировка следующих выводов.

Основания прекращения права собственности, закрепленные в гражданском законодательстве, представляют собой правопрекращающие юридические факты и могут быть условно подразделены на условные и

безусловные, а также связанные с правомерным либо неправомерным поведением субъекта права собственности.

Принудительное изъятие имущества для государственных нужд представляет собой безусловное основание прекращения права собственности, которое не связано с неправомерным поведением собственника и основывается на административном либо судебном акте. Опосредование отношений, возникающих при отчуждении имущества для государственных нужд, нормами гражданского законодательства, следует рассматривать как развитие конституционного принципа о недопустимости принудительного лишения имущества без предварительного равноценного возмещения его стоимости, что предполагает возмездный характер отношений сторон, однако договорными такие отношения, в силу обязанности соответствующего акта уполномоченного государственного органа для собственника, не являются. Собственник не вправе по своему усмотрению изменять отдельные условия договора, а также не свободен в его заключении.

Анализ взаимосвязанных положений Конституции РФ, гражданского и земельного законодательства, а также правоприменительной практики высших судебных органов позволил констатировать внутреннюю несогласованность правового регулирования института принудительного отчуждения имущества для государственных нужд, выраженную в следующем.

В первую очередь, конституционный принцип допускает возможность изъятия имущества на возмездной основе исключительно для государственных нужд. Однако Конституционный Суд РФ сформулировал правовую позицию, в соответствии с которой необходимость удовлетворения муниципальных нужд также является допустимым основанием для принудительного отчуждения имущества.

Одновременно с тем положения ГК РФ об основаниях и условиях изъятия земельного участка посредством выкупа являются бланкетными и

отсылают к Земельному Кодексу РФ; в последнем же закреплён открытый перечень оснований для принудительного выкупа земельного участка, который может быть расширен специализированным федеральным законом. Нормативное закрепление возможности расширения перечня оснований изъятия имущества в совокупности с отсутствием нормативного определения государственных нужд и публичных интересов создаёт вероятность произвольного ограничения права собственности, прямо противоречащего конституционному принципу неприкосновенности собственности [39, с. 38].

2.2 Порядок отчуждения имущества для государственных нужд и определения размера компенсации его собственнику

На протяжении длительного времени положения гражданского и земельного законодательства, закрепляющие правовое регулирование порядка изъятия земельных участков для государственных нужд, содержали значительное количество коллизий, существенно осложнявших их применение на практике и влекших возникновение значительного количества споров между собственниками земельных участков и органами государственной власти либо местного самоуправления. В целях упорядочивания правового регулирования соответствующей процедуры в 2014 г. был принят Федеральный закон №499-ФЗ, внесший в ГК РФ и ЗК РФ ряд изменений, вступивших в силу с 2015 г. [56]. Практика его применения позволила констатировать, что цели принятия данного акта были достигнуты не в полной мере.

В соответствии с ЗК РФ, нарушение хотя бы одного из нормативно предусмотренных требований к процедуре изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд является основанием для отказа судом в удовлетворении требований об изъятии земельного участка, заявленных органом государственной власти или местного самоуправления. Однако в практике неоднократно имеют место случаи фактического изъятия

участка без заключения соглашения с его собственником, следствием чего становится невозможность перехода участка в публичную собственность. Одновременно с тем орган государственной власти может не иметь заинтересованности в заключении соглашения с собственником, поскольку выплата ему компенсации стоимости изъятого участка в таком случае исключается. При этом, несмотря на тот факт, что в ряде случаев суды удовлетворяют требования собственников земельных участков о выплате компенсации, возникает проблема определения размера убытков, понесенных собственником в связи с фактическим изъятием участка [66]. Несмотря на тот факт, что статьей 56.8 ЗК РФ установлены повышенные требования к оценке стоимости земельного участка при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, возможность понуждения органа власти к принятию соответствующего решения, являющегося формальным основанием для возникновения у собственника права на получение возмещения, законодательством не предусмотрена [64].

До внесения в ЗК РФ изменений п. 7 ст. 23 допускалось право заявления собственником земельного участка требований к уполномоченному органу власти в случае, если установление публичного сервитута делает использование участка по назначению невозможным [65]. Президиум Высшего арбитражного Суда РФ сформулировал разъяснения, в соответствии с которыми данная норма может применяться по аналогии закона, поскольку объем ограничения права собственности вследствие изменения Правил землепользования и застройки был существенно увеличен [66]. Однако с 2015 по 2018 гг. соответствующие положения не применялись в связи с утратой п. 7 ст. 23 ЗК РФ юридической силы. Только в 2018 г. в ЗК РФ была введена ст. 39.48, в соответствии с которой правообладатель земельного участка вправе требовать выкупа участка по рыночной стоимости либо возмещения убытков, понесенных им вследствие невозможности использования участка по назначению в связи с установлением публичного

сервитута [57]. Приведенная норма является полностью тождественной утратившим силу положениям пункта 7 статьи 23 ГК РФ.

До 2015 г. в гражданском и земельном законодательстве использовалась категория выкупной цены земельного участка, размер которой определялся различным образом для собственников и иных пользователей участков. Если для собственников размер выкупной цены определялся как совокупность рыночной стоимости участка и иных убытков, то лица, являющиеся пользователями участка на ином основании, были вправе претендовать исключительно на возмещение убытков [25, с. 96]. Е.В. Сидоровой по данному поводу отмечалось, что меры защиты, применимые при прекращении права собственности, могут применяться при прекращении иных вещных прав, однако предоставление собственнику повышенной правовой защиты, выраженной в компенсации как понесенных убытков, так и рыночной стоимости изымаемого земельного участка, обуславливается абсолютным характером права собственности [77, с. 90].

«Однако с 2015 г. согласно статье 56.8 ЗК РФ определение размера возмещения, выплачиваемого пользователям земельных участков, являющимся обладателями ограниченного вещного права, осуществляется с учетом следующих особенностей:

- при прекращении права бессрочного пользования, предоставленного юридическому лицу, его стоимость определяется в соответствии с рыночной стоимостью аренды участка на предельный предусмотренный законом срок. При отсутствии указания в законе на срок аренды земельного участка он принимается составляющим 49 лет;
- при прекращении права постоянного пользования либо пожизненного владения участком, предоставленного физическому лицу, его стоимость определяется в соответствии с рыночной стоимостью участка;

- при прекращении договора аренды или безвозмездного пользования участком стоимость права определяется в соответствии с рыночной стоимостью права аренды участка до истечения срока соответствующего договора»[77, с. 90].

Как видно из изложенного, на сегодняшний день размер возмещения, выплачиваемого правообладателю земельного участка, определяется в соответствии с рыночной стоимостью самого участка, расположенного на нем объекта недвижимости, а также иных прав на земельные участки, в том числе понесенных в связи с невозможностью реализации права убытков.

«При этом стоимость прав, на которых предоставляются находящиеся в государственной или муниципальной собственности участки, определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности»» [47]. Ключевой особенностью оценки стоимости прав на земельный участок следует признать повышенные требования к достоверности используемой для оценки информации и результатов оценочной деятельности [74, с. 40]. Однако как гражданским, так и земельным законодательством употребляются категории фактической стоимости и равноценного возмещения, которые не соотносятся с терминологическим аппаратом Закона об оценочной деятельности. В связи с этим С.Д. Афанасьева обоснованно указывает на недопустимость декларативных и оценочных терминов и определений в законодательстве об оценочной деятельности, допускающих неоднозначность их толкования [5, с. 184].

Как видно из изложенного, в отсутствие закрепления в земельном законодательстве исчерпывающего перечня видов стоимости земельного участка, определяемого при определении размера компенсации, выплачиваемой его собственнику или иному правообладателю в связи с изъятием участка для государственных или муниципальных нужд, имеет место объективная необходимость приведения в соответствие положений ЗК РФ и Закона об оценочной деятельности. В отсутствие соответствующих изменений существенно возрастает риск нарушения имущественных прав

собственника земельного участка. В частности, в одном случае суд удовлетворил требования истца — государственной корпорации «Российские автомобильные дороги» об изъятии земельного участка, отклонив возражения ответчика о том, что в акте оценки стоимости не нашла отражение стоимость расположенных на участке объектов недвижимости со ссылкой на то, что соответствующие объекты были возведены значительно позже предоставления участка в пользование ответчика. При этом суд не учел довод ответчика о том, что право собственности на соответствующие объекты было зарегистрировано в порядке, предусмотренном законодательством [67].

Как отмечает в связи с изложенным А.З. Зиннатуллин, для достижения баланса частных и публичных интересов при определении размера компенсации, выплачиваемой собственнику земельного участка при его изъятии для публичных нужд, целесообразно руководствоваться, в первую очередь, экономическими критериями [23, с. 100].

Вместе с тем А.В. Евстигнеев обоснованно указывает, что механизмы компенсации ущерба при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд, характеризуются социальной направленностью и не могут ограничиваться исключительно рыночными сделками [19, с. 75].

Как видно из изложенного, несмотря на попытку упорядочивания правового регулирования процедуры изъятия земельного участка для публичных нужд, предпринятую в 2014 – 2015 гг. и последующее реформирование земельного законодательства в 2018 г., вплоть до настоящего времени сохраняется ряд пробелов и противоречий законодательного регулирования анализируемого института, что влечет повышенный риск нарушения прав собственников как посредством произвольного ограничения права собственности, так и посредством неправомерного занижения размера возмещения, выплачиваемого в связи с изъятием участка.

Для устранения выявленных пробелов и недостатков правового регулирования целесообразно:

Внести изменения в статью 49 ЗК РФ, дополнив все перечисленные основания изъятия земельных участков указанием на невозможность достижения публично значимых целей иным образом:

- исключить из статьи 279 ГК РФ термин «случай», употребив вместо него термин «основания».
- дополнить ЗК РФ статьей 62.1, изложив ее в следующей редакции.

«Принудительное изъятие земельного участка (его части) для государственных или муниципальных нужд по иску правообладателя земельного участка.

Если фактическое участие земельного участка (его части) органом государственной власти (местного самоуправления) повлекло невозможность либо существенное затруднение использования земельного участка (его части) и (или) расположенного на таком участке (его части) объекта недвижимости, правообладатель земельного участка (его части) или расположенного на таком участке объекта недвижимости вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к изъятию земельного участка в порядке, предусмотренном главой VII.1 ЗК РФ.

Для определения размера компенсации рыночная стоимость земельного участка (его части) и (или) объекта недвижимости, подлежащего изъятию, определяется в соответствии с разрешенным использованием участка на момент обращения правообладателя в суд». [27, с.111]

Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд является предметом регулирования федерального законодательства (земельного и гражданского).

Положениями Земельного кодекса РФ (пп. 4 п. 1 ст. 9, п. 3 ст. 55) и Гражданского кодекса РФ (п. 2 ст. 279) устанавливается, что именно 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»²[40, с.223].

В связи с этим субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления не вправе регулировать данные вопросы своим законодательством.

Подготовка и принятие решения об изъятии земельного участка, при этом органы местного самоуправления должны информировать лиц, у которых земельные участки могут быть изъяты в связи с их намечаемым предоставлением для строительства, о будущем изъятии.

В решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд включаются данные:

- позволяющие установить изымаемый земельный участок (местонахождение, площадь, кадастровый номер участка и т.д.), при этом прилагается кадастровая карта (плана) земельного участка;
- конкретизирующие цель предстоящего изъятия, срок, в течение которого предстоит осуществить изъятие;
- указывающие лицо, у которого производится изъятие участка, и правовые основания, по которым ему принадлежит земельный участок;
- поручения соответствующим органам (службам) об извещении указанного лица о принятом решении, об обеспечении государственной регистрации решения в установленном порядке и извещении указанного лица о произведенной регистрации;
- указание на права лица в связи с предстоящим изъятием;

- поручения о подготовке проекта соглашения с лицом, у которого изымается земельный участок.

«При необходимости в решение об изъятии могут быть включены и другие данные.

Информирование собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, арендатора земельного участка о предстоящем изъятии участка» [40, с.223].

Законодательство предусматривает трехкратное предоставление собственнику, землевладельцу, землепользователю, арендатору земельного участка информации, связанной с изъятием земельного участка:

- до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка для строительства, указанным лицам должна предоставляться информация о возможном изъятии земельного участка (п. 4 ст. 31 ЗК РФ). В этих случаях допускается информация через СМИ;
- после принятия решения об изъятии земельного участка лицо, у которого земельный участок изымается, должно быть уведомлено органом, принявшим такое решение, о предстоящем изъятии не позднее, чем за один год до этого (ст. 63 ЗК РФ, п. 3 ст. 279 ГК РФ). Данное правило является обязательным — без предоставления данной информации изъятие невозможно;
- собственник земельного участка, подлежащего изъятию, а также лицо, использующее земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, должны быть извещены о произведенной государственной регистрации решения об изъятии земельного участка, с указанием даты регистрации (п. 4 ст. 279, ст. 283 ГК РФ); данный вид информирования также обязателен, однако он имеет

отношение уже к следующему этапу процедуры изъятия земельного участка.

«Государственная регистрация решения об изъятии земельного участка. Обязательность государственной регистрации решения об изъятии земельного участка предусмотрена лишь Гражданским кодексом РФ (п. 4 ст. 279). Государственная регистрация решений об изъятии земельных участков осуществляется в Управлении Федеральной Регистрационной службы, органом, осуществляющим изъятие. Правовые последствия регистрации решений об изъятии земельных участков заключаются в том, что с момента регистрации лицо, у которого изымается земельный участок, несет риск на него расходов, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на данном участке, проведением на нем иных мероприятий, существенно повышающих стоимость земли» [28, с.158].

«Заключение соглашения с собственником или обладателем иного права на земельный участок, подлежащий изъятию. Данный этап наступает при согласии правообладателя с предстоящим изъятием у него земельного участка и при отсутствии спора об условиях изъятия.

Цель соглашения – определить выкупную цену изымаемого земельного участка (или размер убытков – при изъятии участков у землевладельцев, землепользователей, арендаторов, т.е. лиц, не являющихся собственниками участка), сроки выплаты выкупной цены или возмещения убытков, другие условия изъятия.

Договор заключается в свободной форме, с соблюдением положений гражданского законодательства о правилах совершения сделок. При изъятии земельного участка у собственника в качестве обязательного условия соглашение должно включать обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (в зависимости от того, кем производится изъятие) уплатить выкупную цену земельного участка (п. 1 ст. 281 ГК РФ)» [58].

«Договор может быть заключен в любое время, в том числе до истечения одного года с момента уведомления правообладателя о принятии решения об изъятии земельного участка. Предъявление иска в суд об изъятии земельного участка. Данный этап имеет место при необходимости принудительного изъятия земельного участка, т.е. в случаях, когда обладатель прав на участок не согласен с его изъятием либо с условиями изъятия (с размером выкупной цены и т.д.).

Действующее законодательство ограничивает право органа, принявшего решение об изъятии, на предъявление соответствующего иска в суд двухлетним сроком с момента направления уведомления о предстоящем изъятии земельного участка (ст. 282 ГК РФ).

Опираясь на то, что уведомление об изъятии должно быть направлено не позднее чем за год до предстоящего изъятия, в распоряжении изымающего органа остается не более одного года для предъявления иска. Законодательство не содержит прямого запрета изымающим органам обратиться в судебные органы и до истечения годичного срока с момента направления уведомления (при условии явно выраженного несогласия обладателя прав на земельный участок с изъятием участка или условиями изъятия), однако все же в этом случае в удовлетворении искового заявления соответствующего органа должно быть отказано.

На это недвусмысленно указал Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»: «Если иск о выкупе земельного участка предъявлен до истечения одного года с момента получения собственником земельного участка уведомления о принятии решения об изъятии, либо позднее двух лет с момента его направления собственнику, исковое требование указанных органов не подлежит удовлетворению» (п. 27)» [58].

«При анализе судом иска о выкупе земельного участка у собственника или о принудительном прекращении иного права на земельный участок,

бремя доказывания обстоятельств, послуживших основанием для решения об изъятии земельного участка (обоснование государственной или муниципальной нужды, необходимости ее удовлетворения с использованием именно данного земельного участка и т.д.) возлагается на орган, принявший решение об изъятии.

Это вытекает, в частности, из установленного гражданско-процессуальным законодательством и арбитражно-процессуальным законодательством правила о том, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений (п. 1 ст. 56 ГПК РФ, п. 1 ст. 65 АПК РФ).

Кроме того, в случае если наряду с изъятием земельного участка требуется также принудительное прекращение права собственности на расположенные на нем объекты недвижимости, то в силу п. 1 ст. 239 ГК РФ соответствующий орган обязан доказать, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество. В противном случае суд обязан отказать в удовлетворении иска. Государственная регистрация перехода права собственности, прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды» [94].

Соглашение с собственником или иным обладателем прав на земельный участок об условиях его выкупа (изъятия), а также вступившее в законную силу решение суда, которым удовлетворен иск о принудительном выкупе земельного участка или прекращении прав на него, является основанием для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок (при изъятии у собственника) либо прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого пользование земельным участком, аренды земельного участка в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Значение государственной регистрации перехода или прекращения права на земельный участок обусловлено тем, что государственная регистрация прав представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, и с ее осуществлением связан ряд правовых последствий.

К примеру, при изъятии уполномоченным органом субъекта Российской Федерации земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных нужд, право соответствующего государственного органа распорядиться данным земельным участком возникнет лишь при условии государственной регистрации перехода права собственности от частного собственника к субъекту Федерации, поскольку согласно п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента такой регистрации.

Глава 3 Проблемы правового регулирования изъятия имущества для государственных нужд

3.1 Проблемы соблюдения гарантий прав собственников имущества при его отчуждении для государственных нужд

П. 2 ст. 235 ГК РФ определяет обращение в государственную собственность имущества граждан и юридических лиц как национализацию, относя ее к числу оснований принудительного прекращения права собственности. Вместе с тем, несмотря на прямое указание законодателя, самостоятельный федеральный закон о национализации вплоть до настоящего времени не принят, несмотря на употребление данного термина в ряде нормативно-правовых актов, в частности – в Федеральных законах «Об иностранных инвестициях» [48] и «О государственном развитии авиации» [45].

На доктринальном уровне сформулированы различные определения национализации как основания принудительного прекращения права собственности, при этом, как отмечает А.И. Коновалов, единый подход к выделению существенных признаков данного института также не выработан [30, с. 7].

Такое отсутствие единого понимания национализации не позволяет определить цели и пределы принудительного прекращения права собственности при изъятии имущества для государственных и муниципальных нужд, состав такого имущества, и функцию суда при вынесении соответствующего решения.

Согласно п. 1 ст. 2 ГК РФ, предмет правового регулирования гражданского законодательства составляют правовое положение участников гражданского оборота, имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения. Однако участие государства в отношениях

собственности составляет предмет регулирования конституционного права, относящего к отраслям публичного права.

Таким образом, национализация как основание принудительного прекращения права собственности сочетает в себе частные и публичные начала. Последние находят свое внешнее выражение в использовании национализации для поддержания различных отраслей экономической системы и преодоления кризисных процессов, а также для решения задач по обеспечению национальной обороны, безопасности и реализации социальной политики.

Ключевым признаком принудительного отчуждения имущества в пользу государства в Российской Федерации является его возмездный характер; таким образом, при национализации имеет место как процесс ограничения частной собственности в пользу публичных интересов, так и ограничение последних, направленное на обеспечение гарантии конституционного принципа неприкосновенности собственности [37, с. 101]. Тем самым принудительное изъятие имущества для государственных нужд выступает в качестве способа обеспечения публичных интересов государства и общества за счет имущества отдельных субъектов с одновременным возложением на государство обязанности компенсации убытков, понесенных собственником имущества [16, с. 2].

Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда; принудительное отчуждение имущества для государственных нужд допускается только при условии равноценного предварительного возмещения его стоимости собственнику. Анализ приведенной нормы позволяет выделить следующие конституционные гарантии прав собственника при принудительном изъятии имущества:

- допустимость изъятия имущества исключительно на основании закона;

- предварительное равноценное возмещение убытков, понесенных собственником имущества в связи с его изъятием;
- участие суда в процедуре отчуждения имущества.

Приведенная конституционно-правовая норма находит развитие и конкретизацию в положениях ст. ст. 279 – 281 ГК РФ и ст. 56.8 ЗК РФ. Порядок определения размера стоимости земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, определяется в соответствии с Законом об оценочной деятельности.

При этом размер возмещения не зависит от оснований изъятия земельного участка. Formой реализации возмещения может выступать выкуп изымаемого имущества, предоставление нового равноценного земельного участка либо иные направленные на устранение имущественных потерь собственника способы.

К числу категорий лиц, имеющих право на получение возмещения стоимости земельного участка при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, относятся:

- собственники земельных участков;
- лица, реализующие правомочия владения и распоряжения земельным участком на основании права постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования;
- субъекты права пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- лица, которым земельный участок предоставлен на основании договора аренды.

При добровольном порядке изъятия земельного участка для государственных нужд между собственником и уполномоченным органом публично-правового образования либо заинтересованной организацией, на основании ходатайства которых осуществляется изъятие земельного участка; перечень заинтересованных организаций устанавливается Правительством

РФ [55]. Размер возмещения, подлежащего выплате собственнику участка, указывается в соглашении.

«Таким образом, возмещение убытков, понесенных собственником земельного участка в связи с его изъятием для государственных или муниципальных нужд, представляет собой основную гарантию имущественных прав собственника. Структура возмещения включает в себя:

- рыночную стоимость подлежащего изъятию земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости;
- рыночную стоимость иных подлежащих прекращению прав на земельный участок;
- расходы, понесенные в связи с реконструкцией инженерных сооружений или их размещением;
- упущенную выгоду»[55].

Нормативное определение рыночной стоимости закреплено в ст. 3 Закона об оценочной деятельности, согласно которой под ней следует понимать наиболее вероятную цену отчуждаемого объекта на открытом рынке в конкурентных условиях при разумности и осведомленности всех сторон сделки и отсутствии влияния на нее каких-либо чрезвычайных обстоятельств. Для земельных участков при определении размера рыночной стоимости учитывается также вид разрешенного использования участка. В случае, если изъятие участка осуществляется в принудительном порядке, размер возмещения определяется в соответствии с рыночной стоимостью участка на день рассмотрения спора судом [55].

Определение рыночной стоимости основывается на сведениях, отраженных в отчете об оценке объекта недвижимости или прав на него, размере убытков, причиненных его изъятием, стоимости предоставляемого взамен изымаемого объекта недвижимости или прав на него [68, с. 40]. При возникновении сомнений в обоснованности и достоверности результатов оценки объекта недвижимости суд вправе назначить дополнительную оценочную экспертизу [63].

«Согласно п. 7 ст. 32 Жилищного Кодекса РФ, в случае изъятия земельного участка, на котором расположен имеющий жилые помещения объект недвижимости, размер выплачиваемого собственнику возмещения включает в себя» [21]:

- рыночную стоимость жилого помещения и общего имущества в многоквартирном жилом доме с учетом доли в праве общей собственности на такое имущество;
- убытки, причиненные собственнику помещения в связи с изменением места жительства, временным пользованием жилым помещением до приобретения в собственность нового жилого помещения, а также прекращением обязательств перед третьими лицами и упущенная выгода [21].

Вместе с тем, несмотря на нормативное закрепление системы гарантий прав собственника, в ряде случаев суды не учитывают наличие объектов недвижимости на изымаемом земельном участке, следствием чего становится неверное определение размера возмещения и нарушение имущественных прав собственника [69]. Отметим также, что именно выплата возмещения стоимости земельного участка представляет собой основную гарантию имущественных прав его собственника, в то время как предоставление равноценного участка представляет собой дискреционное полномочие органа государственной власти или местного самоуправления [70].

Помимо собственника, к числу субъектов, наделенных правом на получение равноценного предварительного возмещения при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, отнесены также землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков [71]. Размер рыночной стоимости земельного участка в данном случае определяется с учетом положений п.3 ст. 56.8 ЗК РФ.

Как отмечает О.В. Вагина, в контексте новелл правового регулирования порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и выплаты возмещения собственнику для данного

института характерно преобладание публичных начал [11, с. 102]. На преобладание публично-правовой составляющей и сужение свободы волеизъявления собственника земельного участка в случае его изъятия указывает также Е.В. Оболонкова [29, с. 15].

Вместе с тем, как обоснованно указывает И.В. Рыжих, выплата компенсации правообладателю изымаемого земельного участка должна быть основана на принципах пропорциональности и соразмерности как неотъемлемых условиях обеспечения прав и свобод субъектов гражданского оборота.

Равноценность же возмещения предполагает необходимость актуализации оценки стоимости изымаемого участка в соглашении, заключаемом между его собственником и публично-правовым образованием [75, с. 281].

Однако в случае несогласия правообладателя с предложенными в соглашении условиями, в частности – о размере возмещения, последний устанавливается судом при вынесении решения о принудительном изъятии участка.

Возникает ситуация, при которой публично-правовое образование как сторона правоотношений, возникающих в связи с изъятием участка, приобретает необоснованное преимущество перед его собственником. Как указал по данному поводу Конституционный Суд РФ, обеспечение баланса между частными и публичными интересами предполагает необходимость обеспечения справедливого размера возмещения при изъятии земельного участка посредством предоставления собственнику возможности доказывания факта увеличения рыночной стоимости участка [75].

Изложенное позволяет сформулировать следующие выводы.

Принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, будучи основанием принудительного прекращения права собственности, представляет собой конституционный способ обеспечения публичных нужд посредством удовлетворения

соответствующих потребностей за счет имущества частных субъектов, однако требования достижения баланса частных и публичных интересов предполагают ограничение правомочия государства в лице его органов на изъятие имущества посредством нормативного закрепления обязательности предварительного равноценного возмещения стоимости имущества.

Именно возмещение, представляющее собой равноценное устранение имущественных потерь, понесенных правообладателем имущества в связи с его изъятием, представляет собой основную гарантию прав собственников и иных владельцев земельных участков при изъятии последних для государственных и муниципальных нужд.

Однако реализация данной гарантии на практике сопряжена с рядом проблем, обусловленных тем фактом, что при недостижении соглашения между собственником имущества и публично-правовым образованием по поводу размера возмещения он определяется судом в рамках реализации дискреционных полномочий, что в ряде случаев влечет неоправданное ограничение или нарушение имущественных прав собственника.

3.2 Направления совершенствования правового регулирования отчуждения имущества для государственных нужд

Закрепляя в ст. 235 ГК РФ общее правило, в соответствии с которым принудительное изъятие имущества физических и юридических лиц осуществляется на основании закона, законодатель в ст. 306 ГК РФ устанавливает, что в случае принятия федерального закона, влекущего прекращение права собственности, причиненные его принятием убытки подлежат возмещению государством.

Буквальное толкование вышеприведенных положений с учетом их взаимосвязи позволяет прийти к выводу о том, что принудительное отчуждение имущества для государственных или муниципальных нужд во всех случаях должно осуществляться на основании специально принятого

федерального закона, причем отчуждение имущества на основании законодательства субъектов РФ не допускается.

Одновременно с тем ст. 279 ГК РФ закрепляет порядок изъятия для государственных и муниципальных нужд земельных участков, а ст. 239 – порядок отчуждения расположенных на таких участках объектов недвижимости.

На сегодняшний день приняты следующие федеральные законы, существенно упрощающие процедуру отчуждения имущества для государственных и муниципальных нужд:

- от 1 декабря 2007 г. №310-ФЗ [51];
- от 8 мая 2009 г. №93-ФЗ [52];
- от 5 апреля 2013 г. №43-ФЗ [53];
- от 7 июня 2013 г. №108-ФЗ [54].

Объединяющим признаком вышеперечисленных нормативных актов следует признать закрепление в них упрощенной процедуры принудительного прекращения права собственности и иных вещных прав, а также сокращенных сроков изъятия земельных участков для государственных нужд и прекращения права собственности на них.

Важную роль в определении направлений совершенствования законодательства о принудительном изъятии имущества для государственных и муниципальных нужд играет правовая позиция, сформулированная Конституционным Судом РФ в Постановлении от 17 декабря 1996 г. №20-П, в соответствии с которым право частной собственности представляет собой абсолютное субъективное право; его ограничение допустимо только на основании федерального закона и лишь в той степени, в которой оно необходимо для защиты конституционного строя, общественной нравственности, прав, свобод и охраняемых законом интересов третьих лиц, а также обеспечения обороны и безопасности государства [72].

Изложенное позволяет констатировать недостаточную степень урегулированности института принудительного отчуждения имущества для государственных и муниципальных нужд, которая не позволяет обеспечить должный уровень гарантий субъективных прав и охраняемых законом интересов собственников имущества, несмотря на значительную практику применения соответствующих законодательных норм.

Для достижения баланса частных и публичных интересов посредством ограничения возможности прекращения права частной собственности в публичных интересах и обеспечения гарантий прав собственников и иных владельцев имущества, подлежащего изъятию, целесообразными являются разработка и принятие специализированного федерального закона, закрепляющего исчерпывающий перечень оснований, порядка, критериев определения стоимости имущества, подлежащего принудительному изъятию, и размера возмещения, выплачиваемого собственнику.

Фактически в Российской Федерации сложился институт национализации, однако законодательный механизм соответствующего процесса не закреплен. Перераспределение имущества посредством принудительного отчуждения частной собственности в пользу государства традиционно рассматривается как своеобразная форма воспроизводства общественных благ, однако фактически отчуждение имущества представляет собой процесс, во многом корреспондирующий приватизации, поскольку помимо имущественных прав, собственник имущества также несет бремя его содержания.

Предлагаемый к разработке нормативно-правовой акт должен предусматривать принципы и основания принудительного отчуждения имущества для государственных или муниципальных нужд, гарантии защиты прав граждан и юридических лиц при отчуждении имущества, а также цели отчуждения и его объекты.

Представляется, что на сегодняшний день наиболее конкретизированным является определение целей принудительного

отчуждения имущества, закрепленное в конституционном законодательстве, поскольку оно ограничивает пределы усмотрения органов государственной власти и их должностных лиц при принятии соответствующих решений. Понимание цели национализации как достижения публичного интереса представляется излишне абстрактным и неоправданно расширяющим дискреционные полномочия административных и судебных органов.

Также законодательным актом должен быть определен рамочный перечень объектов недвижимого имущества, которые могут быть изъяты у собственника, и критерии их определения. Отсутствие соответствующих критериев и перечней неоправданно расширяет полномочия органов исполнительной власти.

В рыночной экономической системе принудительное отчуждение имущества для государственных и муниципальных нужд представляет собой экстраординарное правовое средство, в связи с чем, помимо законодательного акта общего характера, принудительное отчуждение отдельных категорий объектов права собственности также должно регулироваться специализированными федеральными законами [16, с.163].

Стоит отметить, что в США предлагается проект о введении сберегательного счета на землю, что означает тот факт, что не может быть абсолютно никакой многократной продажи одной и той же недвижимости разным людям. Ни одно физическое лицо не сможет владеть огромными земельными участками (за пределами закона о предельном размере земельных участков) под разными названиями в разных частях страны. Налоговая система гарантирует, что закон о предельном размере земельного налога может быть реализован в полном объеме и в совершенстве, что в некотором роде способствует обеспечению гарантий прав граждан [92].

Более того, что налоги имеют не частноправовой, а публичный и односторонний характер, и каждый гражданин обязан выполнять безусловное требование государства, касающееся своевременной и регулярной уплаты необходимых налогов и сборов в целях поддержания

нормального функционирования основных институтов государства и жизнеобеспечения самих граждан [62].

«В дальнейшем в истолковании нормы Верховный суд США пошел дальше, допустив, что земля и другая недвижимость может быть изъята (выкуплена) для частного развития, если это развитие приносит обществу такие блага как новые рабочие места, налоговые поступления, или ликвидирует трущобы» [90].

Последним требованием к содержанию законодательного акта следует признать нормативное закрепление четких критериев определения рыночной стоимости отчуждаемого объекта права собственности и определения размера равноценного возмещения, выплачиваемого собственнику, с учетом возможности его оспаривания в судебном порядке.

Разработка и принятие предложенного федерального закона позволят обеспечить единообразный подход к определению подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд, устранить имеющиеся коллизии гражданского и земельного законодательства, в том числе в части регулирования порядка определения стоимости объекта недвижимости и размера выплачиваемой правообладателю компенсации, и обеспечить баланс частных и публичных интересов как неотъемлемого условия реализации конституционного принципа признания прав и свобод человека и гражданина высшей ценностью и неприкосновенности собственности.

Заключение

По итогам проведенного исследования становится возможной формулировка следующих выводов.

Основания прекращения права собственности, закрепленные в гражданском законодательстве, могут быть определены как правопрекращающие юридические факты лишь с определенной степенью условности. Фактически, законодатель выделяет следующие виды юридических фактов, прекращающих право собственности:

- прекращение существования вещи;
- прекращение существования ее собственника;
- заключение сделки, направленной на отчуждение имущества. Причем отказ от права собственности следует рассматривать как специфическую одностороннюю сделку;
- принятие административного или судебного акта органом публичной власти.

Обратим внимание на тот факт, что принудительный выкуп имущества как правопрекращающий юридический факт может возникнуть как из сделки, так и из административного акта. Нормативное же закрепление перечня оснований прекращения права собственности обуславливается особенностями структуры правовой нормы и механизма прекращения права. Закрепляющая правовую модель правопрекращающего юридического факта правовая норма одновременно с тем закрепляет условия, при которых возникновение соответствующего факта приведет к наступлению ожидаемых правовых последствий.

Существующие основания прекращения права собственности на имущество могут быть подразделены на условные и безусловные. Кроме того, могут быть выделены основания, связанные с неправомерным поведением обладателя права собственности и не связанные с таковым. Принудительное изъятие имущества для государственных нужд, таким

образом, следует рассматривать как условное основание прекращения права собственности, не зависящее от правомерности либо неправомерности поведения собственника и выступающее как правовое последствие определенного юридического состава. Первоначальным юридическим фактом, входящим в юридический состав как основание принудительного изъятия имущества для государственных и муниципальных нужд, является решение уполномоченного органа власти об изъятии имущества, основным же юридическим фактом – фактические действия данного органа по лишению правомочного собственника фактическим владением изымаемой вещь. Правопреемство в отношении собственности между правомочным собственником и изъявшим его органом выступает утратой права собственности на стороне его первоначального обладателя. Иными словами, в рамках данного субинститута нормами гражданского права урегулировано не возникновение права собственности, но его потеря.

Конституционный принцип допускает возможность изъятия имущества на возмездной основе исключительно для государственных нужд. Однако Конституционный Суд РФ сформулировал правовую позицию, в соответствии с которой необходимость удовлетворения муниципальных нужд также является допустимым основанием для принудительного отчуждения имущества. Одновременно с тем положения ГК РФ об основаниях и условиях изъятия земельного участка посредством выкупа являются бланкетными и отсылают к Земельному Кодексу РФ; в последнем же закреплён открытый перечень оснований для принудительного выкупа земельного участка, который может быть расширен специализированным федеральным законом. Нормативное закрепление возможности расширения перечня оснований изъятия имущества в совокупности с отсутствием нормативного определения государственных нужд и публичных интересов создает вероятность произвольного ограничения права собственности, прямо противоречащего конституционному принципу неприкосновенности собственности.

Принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, будучи основанием принудительного прекращения права собственности, представляет собой конституционный способ обеспечения публичных нужд посредством удовлетворения соответствующих потребностей за счет имущества частных субъектов, однако требования достижения баланса частных и публичных интересов предполагают ограничение правомочия государства в лице его органов на изъятие имущества посредством нормативного закрепления обязательности предварительного равноценного возмещения стоимости имущества. Именно возмещение, представляющее собой равноценное устранение имущественных потерь, понесенных правообладателем имущества в связи с его изъятием, представляет собой основную гарантию прав собственников и иных владельцев земельных участков при изъятии последних для государственных и муниципальных нужд. Однако реализация данной гарантии на практике сопряжена с рядом проблем, обусловленных тем фактом, что при недостижении соглашения между собственником имущества и публично-правовым образованием по поводу размера возмещения он определяется судом в рамках реализации дискреционных полномочий, что в ряде случаев влечет неоправданное ограничение или нарушение имущественных прав собственника.

Несмотря на попытку упорядочивания правового регулирования процедуры изъятия земельного участка для публичных нужд, предпринятую в 2014 – 2015 гг. и последующее реформирование земельного законодательства в 2018 г., вплоть до настоящего времени сохраняется ряд пробелов и противоречий законодательного регулирования анализируемого института, что влечет повышенный риск нарушения прав собственников как посредством произвольного ограничения права собственности, так и посредством неправомерного занижения размера возмещения, выплачиваемого в связи с изъятием участка. Для устранения выявленных пробелов и недостатков правового регулирования целесообразно:

- Внести изменения в статью 49 ЗК РФ, дополнив все перечисленные основания изъятия земельных участков указанием на невозможность достижения публично значимых целей иным образом.
- Исключить из статьи 279 ГК РФ термин «случай», употребив вместо него термин «основания».

Дополнить ЗК РФ статьей 62.1, изложив ее в следующей редакции:

- «Принудительное изъятие земельного участка (его части) для государственных или муниципальных нужд по иску правообладателя земельного участка.
- Если фактическое участие земельного участка (его части) органом государственной власти (местного самоуправления) повлекло невозможность либо существенное затруднение использования земельного участка (его части) и (или) расположенного на таком участке (его части) объекта недвижимости, правообладатель земельного участка (его части) или расположенного на таком участке объекта недвижимости вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к изъятию земельного участка в порядке, предусмотренном главой VII.1 ЗК РФ.

Для определения размера компенсации рыночная стоимость земельного участка (его части) и (или) объекта недвижимости, подлежащего изъятию определяется в соответствии с разрешенным использованием участка на момент обращения правообладателя в суд».

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аврамова А. Конфискация и реквизиция с точки зрения жилищного права // Право Украины. – 2003. – №5. – С.105-107;
2. Алдошин О.Н. Ответственность государства по обязательствам во внутреннем гражданском обороте // Журнал российского права. – 2001. – №1. – С.23-25.
3. Александров А.С., Кухта А.А. Судебные факты // Российский судья. – 2007. – №8. – С. 3-8.
4. Андреева Л.В. Понятие контрактной системы и основные правила ее функционирования // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2013. – №11. – С.3-16.
5. Афанасьева С.Д. Конституционно-правовой институт изъятия земельных участков для публичных нужд: сравнительный анализ опыта РФ и США: дисс. ...канд.юрид.наук. – М.: 2016. – 236 с.
6. Белов В.Е. Участие Российской Федерации и субъектов РФ в отношениях, связанных с государственными заказами: дисс. ...канд.юрид.наук. – М.: 2006. – 232 с.
7. Белов В.А. Гражданское право. Том 3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. – М. :Юрайт, 2012. – 1189 с.
8. Боруленков Ю.П. Теоретические основы процессуального познания. Владимир: ВГПУ, 2006. – 253 с.
9. Боруленков Ю.П. Юридический факт как образ обстоятельства реальной действительности // Юридический мир. – 2013. – №10. С.121 — 126.
10. Бошно С.В. Способы и методы правового регулирования // Право и современные государства. – 2014. – №3. С.52-60.
11. Вагина О.В. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд по новым правилам // Бизнес, менеджмент и право. – 2017. – №3-4. С.102-103.

12. Воскобитова Л.А. Эволюция понятия факта: проблемы юридического познания и правоприменительной практики // Всероссийский криминологический журнал. – 2016. – №10. С.779-789.
13. Гомола А.И. Теория государства и права. М.:Юстиция, 2019. – 206 с.
14. Гражданский Кодекс РФ, часть 1: федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред.от 16.04.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – №32. – Ст.3301.
15. Дамбиева Т.В. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Адвокат. – 2006. – №10. С.63-68;
16. Дибирдеев А.В. Проблема отсутствия законодательного закрепления понятия муниципальных нужд в правовом регулировании изъятия земельных участков / А. В. Дибирдеев. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 12 (250). — С. 163-166.
17. Дорофеева Ю.А. Национализация: вопросы международного частного права: дисс. ...канд.юрид.наук. – Саратов: 2000. – 208 с.
18. Дорохин С.В. Деление права на частное и публичное: конституционно-правовой аспект. – М.: Волтерс-Клувер, 2006. – 136 с.
19. Евстигнеев В.А. Собственность на землю в фокусе интересов // Журнал российского права. – 2004. – №8. С.75 – 76.
20. Жежелевская О.Ю. Юридическая квалификация и реализация права // Юридическая наука. – 2017. – №3. С.28 – 33.
21. Жилищный кодекс РФ: федеральный закон от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред.от 29.12.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1(ч.1). – Ст.14.
22. Земельный Кодекс РФ: федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред.от 05.12.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст.4147.
23. Зиннатуллин А.З. Правоприменительные аспекты возмещения стоимости земельных участков несобственникам при изъятии недвижимости

для государственных или муниципальных нужд // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – №2. С.96 — 102.

24. Зинченко С.А. Юридические факты в механизме правового регулирования. М.:Волтерс Клувер, 2007. – 152 с.

25. Кабытов Н.П., Хмелева Т.П. Гражданско-правовые коллизии: выкуп земельного участка. – Самара: Самарский университет, 2005. – 139 с.

26. Каленков А.Ю. Оценка возмещения убытков вследствие изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд: проблемы правового регулирования // Актуальные проблемы российского права. – 2018. – №4. С.95 — 100;

27. Кисвянцева, А. О. Возмещение за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд / А. О. Кисвянцева. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 11 (301). — С. 111-113;

28. Кислова, А. А. Гарантии собственников при изъятии их земельных участков для государственных и муниципальных нужд / А. А. Кислова. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2018. — № 47 (233). — С. 158-160.

29. Комментарий практики рассмотрения экономических споров (судебно-арбитражной практики) / Под ред. В.Ф. Яковлева. – М.: Контракт, 2019. – 256 с.

30. Коновалов А.И. Национализация имущества. Проблемы правового регулирования. – М.: Юнити-Дана, 2012. – 175 с.

31. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок от 30.12.2008, 05.02.2014, 21.07.2014, 14.03.2020) // Российская газета. – 25.12.1993.

32. Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права: избранные труды. М.:Статут, 2005. – 544 с.

33. Крохина Ю.А. Принцип сочетания частных и публичных интересов в финансовом праве // Финансовое право. – 2012. – №5. С.8 — 11.

34. Кряжков А.В. Публичный интерес: понятие, виды и защита // Государство и право. – 1999. – №10. С.91 — 99.
35. Курбатов А.Я. Сочетание частных и публичных интересов при правовом регулировании предпринимательской деятельности. – М.: ЮрИнфоР, 2001. – 212 с.
36. Лобыня А.К. Некоторые вопросы прекращения сервитута / А. К. Лобыня. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 11 (249). — С. 75-76.
37. Мазаев Д.В. Национализация как конституционный фантом // Сравнительное конституционное обозрение. – 2013. – №5. С.95 — 105.
38. Маршев И.В. История управленческой мысли. – М.: Инфра-М, 2005. – 736 с.
39. Маслаков А.В. Надзор как процессуальная форма защиты публичного интереса: дисс. ...канд.юрид.наук. – Саратов: 2009. – 180 с.
40. Масликова, Д. С. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд / Д. С. Масликова. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2021. — № 23 (365). — С. 221-223.
41. Мелехин А.В. Теория государства и права. Учебник. М.:Юстиция, 2009. – 544 с.
42. Микешина Л.А. Философия познания. Проблемы эпистемиологии гуманитарного знания. М.:Канон, 2008. – 344 с.
43. Мороз Е.Н. Правовые нормы и ценности как элементы правовой системы // Сибирский юридический вестник. – 2011. – №4. С.17 – 21.
44. Новицкий В.А. Теория доказательственного права: монография. М.:ЗАО «Пресса», 2005. – 540 с.
45. О государственном развитии авиации: федеральный закон от 08.01.1998 №10-ФЗ (ред.от 15.10.2020) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №2. – Ст.226.

46. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред.от 20.10.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №29. – Ст.3400.

47. Об оценочной деятельности: федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред.от 19.12.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №31. – Ст.3813.

48. Об иностранных инвестициях: федеральный закон от 09.07.1999 №160-ФЗ (ред.от 29.12.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1999. – №28. – Ст.3493.

49. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред.от 29.12.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – №30. – Ст.3018.

50. Об исполнительном производстве: федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ (ред.от 29.12.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – №41. – Ст.4849.

51. Об организации и проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 год в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ: федеральный закон от 01.12.2007 №310-ФЗ (ред.от 28.06.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №49. – Ст.6071.

52. Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран-участников форума «Азиатско-Тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ: федеральный закон от 08.05.2009 №93-ФЗ (ред.от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2009. – №19. – Ст.2283.

53. Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту РФ — городу федерального значения

Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ: федеральный закон от 05.04.2013 №43-ФЗ (ред.от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2013. – №14. – Ст.1651.

54. О подготовке и проведении в РФ чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ: федеральный закон от 07.06.2013 №108-ФЗ (ред.от 20.04.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2013. – №23. – Ст.2866.

55. Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд: постановление Правительства РФ от 06.05.2015 №442 // Собрание законодательства РФ. – 2015. – №19. – Ст.2841.

56. О внесении изменений в Земельный Кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ: федеральный закон от 31.12.2014 №499-ФЗ (ред.от 05.04.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – №1 (ч.1). – Ст.52.

57. О внесении изменений в Земельный Кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части упрощения размещения линейных объектов: федеральный закон от 03.08.2018 №341-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2018. – №32 (ч.1). – Ст. 5133;

58. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс»

59. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта: утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс»

60. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ №1 (2016). Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2016. – №11-12.

61. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Фориса К.М. на нарушение его конституционных прав абзацем 10 подпункта 2 пункта 1 статьи 49 Земельного Кодекса РФ: определение Конституционного Суда РФ от 17.06.2008 №435-О-О. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

62. По делу о проверке конституционности пунктов 2 и 3 части 1 статьи 11 Закона РФ от 24 июня 1993 г. «О федеральных органах налоговой полиции»: постановление Конституционного Суда РФ от 17.12.1996 №20-П. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

63. По делу о проверке конституционности положений пунктов 4 и 6 статьи 242 и статьи 280 Таможенного Кодекса РФ в связи с запросом Нижегородского областного суда: постановление Конституционного Суда РФ от 20.05.1997 №8-П. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

64. По делу №А21-12768/2009: постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.09.2010. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

65. По делу №А55-23145/2010: постановление Президиума Высшего арбитражного Суда РФ от 18.06.2013 №136/2013. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

66. По делу №44-Г-16: постановление Президиума Курганского областного суда от 10.11.2014. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

67. По делу №33-6388/2016: апелляционное определение Московского областного суда от 14.03.2016. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

68. По делу №А55-5004/2014: определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.02.2017 №306-ЭС16-9944. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс»

69. По делу №А43-8940/2015: определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.03.2017 №301-ЭС17-1653. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

70. По делу №А12-70661/2016: постановление арбитражного суда Поволжского округа от 15.01.2018 №Ф06-28011/2017. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

71. По делу №А70-12986/2016: определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.01.2019 №304-ЭС18-244483. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

72. По делу о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту РФ — городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в связи с жалобами граждан А.К. Качковского и А.Г. Федосова: постановление Конституционного Суда РФ от 11.02.2019 №9-П. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

73. По жалобе гражданина Клапши Д.В. на нарушение его конституционных прав пунктом 5 статьи 242 и частью 1 статьи 254 Таможенного Кодекса РФ: определение Конституционного Суда РФ от 06.07.2011 №144-О. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

74. Попова Л.И. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения при определении размера компенсации в случае изъятия или временного занятия для государственных нужд // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – №1. С.39 — 48.

75. Рыжих И.В. Правовое регулирование возмещения за изымаемый для государственных или муниципальных нужд земельный участок // Вестник Московского университета МВД России. – 2019. – №7. С.277 – 281.

76. Сенников И.Е. Правовое регулирование и реализация права: проблемы взаимодействия // Пробелы в российском законодательстве. – 2011. – №8. С.22 — 26.

77. Сидорова Е.Л. Защита прав и интересов физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд: дисс. ...д-ра юрид.наук. – М.: 2010. – 201 с.

78. Симонова Е.С. Соотношение частных и публичных интересов при ограничении и прекращении прав на земли сельскохозяйственного назначения в общественных интересах: сравнительный анализ законодательства стран-участниц СНГ и ЕврАзЭС // Юридический мир. – 2012. – №3. С.55 — 56.

79. Скрипник В. Конфискация как основание прекращения права собственности // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2010. – №4. С.78 – 81.

80. Суханов Е. А. Гражданское право: в 4 т. Т.2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учеб. — 3-е изд., перераб. и доп.. — М.: ВолтерсКлувер, 2006. — 496 с.

81. Теория государства и права: учебное пособие / Под ред.В.К.Бабаева. М.: Юрайт, 2019. – 582 с.

82. Тихомиров Ю.А. Публичное право. Учебник. – М.: БЕК, 1995. – 496 с.

83. Хайек Ф.А. Право, законодательство и свобода. Современное понимание либеральных принципов справедливости и политики. – М.: ИРИСЭН, 2006. – 648 с.

84. Цуканова Е.Ю. Современные подходы к пониманию юридического факта как общетеоретической правовой категории // Научные

ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. – 2018. – №1. С.75 — 81.

85. Цыпленков Е.А., Шиндяпин А.В. Юридические факты: актуальные проблемы толкования и содержания // Вестник Костромского государственного университета. – 2017. – №3. С.201 – 203.

86. Черданцев А.Ф. Логико-языковые феномены в праве, юридической науке и практики. Екатеринбург: УИФ «Наука», 1993. – 192 с.

87. Чельшев М.Ю. Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. – Казань: издательство Казанского университета, 2008. – 206 с.

88. Чельшева Н.Ю. Принудительный выкуп имущества граждан для государственных и муниципальных нужд: конфликт интересов // Российская юстиция. – 2008. – №12. С.5 – 8.

89. Яковлев В.Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики). – М.: РИЦ ИСПИ РАН, 2000;

90. Jacoby, Hanan G. and Minten, Bart, Is Land Titling in Sub-Saharan Africa Cost-Effective? Evidence from Madagascar (2007). The World Bank Economic Review, Vol. 21, No. 3, pp. 461-485, 2007. [Электронный ресурс] / Jacoby, Hanan G. – Режим доступа: <https://ssrn.com/abstract=1146045> or <http://dx.doi.org/lhm011> (дата обращения: 28.03.2023);

91. Meller, N. V. Assessment of land plots for the needs of regional transportation network development / N. V. Meller, I. Y. Nekrasova // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering : 8, Novosibirsk, 22–27 мая 2020 года. – Novosibirsk, 2020. – P. 012242;

92. Varma, Vijaya Krushna, Land Reforms (May 13, 2012). Available at [Электронный ресурс] / Varma, Vijaya Krushna. – Режим доступа: <https://ssrn.com/abstract=2057300> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2057300> (дата обращения: 28.03.2023);

93. Violi, Federica, The Practice of Land Grabbing and its Compatibility with the Exercise of Territorial Sovereignty (2015). Natural Resources Grabbing:

An International Law Perspective (Romanin Jacur, Bonfanti, Seatzu eds.), 15-37. (2015). [Электронный ресурс] / Violi, Federica. – Режим доступа: <https://ssrn.com/abstract=3330047> (дата обращения: 23.03.2023);

94. Zambakari, Christopher, Land Grab and Institutional Legacy of Colonialism: The Case of Sudan (June 22, 2017). Consilience: The Journal of Sustainable Development, Vol. 18, Iss. 2, pp. 193–204, 2017. [Электронный ресурс] / Zambakari, Christopher. – Режим доступа: <https://ssrn.com/abstract=2991446>. (дата обращения: 28.03.2023).