

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Студент

Р.С. Елизаров

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

«    »      20     г.

Тольятти 2018

## Аннотация

Актуальность темы заключается в том, что наша страна каждый день делает огромные шаги для привлечения инвестиций в российское хозяйство и интеграции в мировую экономику. Государство постоянно организует международные мероприятия и организации. И институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд неразрывно связан с такого рода мероприятиями.

Целью данной работы является комплексное исследование законодательства РФ о правовом регулировании изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, наиболее спорных моментов в правоприменительной практике, поиск путей совершенствования отдельных норм. Для достижения озвученной цели необходимо решить ряд задач, таких как:

- 1) разобраться в понятии и правового регулирование изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- 2) проследить за тенденцией развития института;
- 3) выделить основные этапы развития института, выявить сходства и различия;
- 4) охарактеризовать механизм отчуждения права на часть земельного участка, права на недвижимость.

Работа будет состоять из введения, двух глав, четырех подразделов, заключения и списка используемых источников.

Общий объем работы – 45 страниц.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения об изъятии (выкупе) земельного участка для государственных и муниципальных нужд .....	7
1.1 История развития правового института изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд.....	7
1.2 Законодательное регулирование изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд.....	17
Глава 2 Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, как основание прекращения соответствующих прав.....	29
2.1 Прекращение прав на часть земельного участка .....	29
2.2 Прекращение прав на недвижимость, расположенную на изымаемом земельном участке.....	33
Заключение.....	38
Список используемой литературы.....	40

## Введение

Актуальность темы заключается в том, что наша страна каждый день делает огромные шаги для привлечения инвестиций в российское хозяйство и интеграции в мировую экономику. Государство постоянно организует международные мероприятия и организации: Содружество Независимых Государств, Евразийский экономический союз, Шанхайская организация сотрудничества и другие.

Среди международных мероприятий, которые проводились на территории Российской Федерации можно отметить: XXII Зимние Олимпийские игры «Сочи 2014», XI Паралимпийские Зимние игры «Сочи 2014», Чемпионат мира по футболу «FIFA 2018», «Петербургский международный экономический форум 2018», Саммит «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество». «И по этому неразрывно связан с такого рода мероприятиями институт выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд»<sup>1</sup>. Потому что для проведения таких масштабных мероприятий, необходимо выделить земельные ресурсы.

У ученых-юристов существует плюрализм мнений касательно определения изъятия земельного участка, тем не менее, наиболее благоприятной дефиницией представляется: «связанные и последовательно выполняемые межведомственные действия, как государственных органов, так и органов местного самоуправления, а также физических и юридических лиц, направленные на всецелое или неполное ограничение прав на соответствующие земельные участки, в установленном законом порядке»<sup>2</sup>.

Разработка, обсуждение, принятие новых законов, касающихся института правового регулирования изъятия земельного участка для

---

<sup>1</sup>Авдони́на О.Г. Принудительное изъятие земельного участка для олимпийских нужд. М., «Юридический мир», 2011. – 12 с.

<sup>2</sup>Дедова Н.А. Диссертация на степень кандидата юридических наук : Правовое регулирование в условиях экономической реформы. М., 1995. – 13 с.

государственных и муниципальных нужд – неотъемлемая часть частного права. На сегодняшний день опыт работы по унификации норм, нажитый за предыдущие годы, имеет как положительную, так и отрицательную сущность.

Международное общество делает серьезный шаг вперед для усовершенствования частного права, так и российское законодательство стремится приблизить правовое регулирование института изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд законодательства на новый уровень.

Дипломная работа разъясняет такие понятия: изъятие земельного участка, изъятие как основание прекращения соответствующих прав, прекращение прав на часть земельного участка, правовое регулирование ВСМ и другие. Исходя из вышесказанного, на основе системного анализа национального законодательства, приводится полная ситуация правового положения изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Это способствует обнаружить существенные недостатки в нормативно правовых актах, определить направление дальнейшего реформирования данного важнейшего института в системе права.

Все это в совокупности дает нам право говорить о том, что данная тема еще не утратила свою актуальность и требует к себе внимания. В научной литературе тема правового регулирования изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд подлежала разработке такими учеными, как Н.А. Дедовой, Г.Ф. Шершеневичем, К.П. Победоносцевым, и другими.

Целью данной работы является комплексное исследование законодательства РФ о правовом регулировании изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, наиболее спорных моментов в правоприменительной практике, поиск путей совершенствования отдельных

норм. Для достижения озвученной цели необходимо решить ряд задач, таких как:

- 1) разобраться в понятии и правового регулирование выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- 2) проследить за тенденцией развития института;
- 3) охарактеризовать механизм отчуждения права на не часть земельного участка, права на недвижимость;
- 4) дать характеристику особенностям изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;

Объектом исследования станут общественные отношения, которые складываются в сфере правового регулирование выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Предметом исследования станут нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в сфере защиты правового регулирование изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд и научные работы ученых-правоведов по заданной тематике.

Методологической основой данной работы станут сравнительно-правовой, логический, формально-юридический и другие методы.

В ходе написания работы будут использоваться такие нормативно-правовые акты, как Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, другие Федеральные законы РФ.

## Глава 1 Механизм правового регулирования изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд

### 1.1 История развития правового института изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд

Для того чтобы глубоко погрузиться в изучение механизма правового регулирования изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, необходимо рассмотреть и проанализировать общие понятия регулирования выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд их характеристику, классификацию. Для начала нужно поговорить об истории становления этого института права. Издавна появлялись разнообразные конструкции вещных прав, которые охранялись и гарантировались такой формой организации общества, как государство, благодаря созданию форм, которые закрепляли принадлежность имущества конкретным лицам и создавали механизмы незыблемости и охраны этих форм.

Безусловно, лидером среди форм закрепления имущества за конкретными лицами стало право собственности. С развитием человечества был совершен переход от абсолютного господства собственника над принадлежащим ему имуществом к рыночным отношениям. С ростом экономического оборота и усиления хозяйственных связей, самым ценным фактором производственных сил, стало недвижимое имущество.

С наращиванием все больших общественных связей, человек стал осмыслять себя как отдельного индивида, который входит в общество других индивидов. И как у любого другого объединения, у общества стали возникать нужды, которые государство должно удовлетворить. Именно в этот момент в позитивном праве возникает институт изъятия имущества у конкретных индивидов для удовлетворения нужд общества.

Определить точную дату возникновения данного института в России, к сожалению, нельзя, но первые упоминания можно обнаружить примерно в XVIII веке. В документе под названием «Наказ Генерал-Прокурора при комиссии о создании проекта нового Уложения, по которому и Маршалу поступать 1767г», в пункте 11 сказано: что если земельный участок, который необходим для общественной пользы, находится в частном владении, то необходимо применять нормы закона для его изъятия, с последующей компенсацией. Данный документ дал почву для дальнейшего развития изъятия земельных участков для публичных нужд, он нашел свое отражение в «Манифесте об образовании Государственного Совета 1810г» так и в Своде законов Российской Империи.

Институт принудительного отчуждения недвижимых имуществ регулировал десятый том Свода законов Российской Империи, который назывался «Свод законов гражданских и межевых». В документе было указано то, что отчуждение недвижимого имущества, которое необходимо для государственной или общественной выгоды, может быть проведено только в случае справедливого и пропорционального вознаграждения. В части 1 статьи 384 десятого тома перечислены все виды недвижимого имущества, к ним относились: земельные участки, дома, угодья, фабрики, заводы, магазины, лавки, дворовые постройки и железные дороги.

Но даже ученые тех времен критиковали формулировку закона, Константин Петрович Победоносцев писал о том, что законодатель не дает точного понятия общественной и государственной пользы. Он пишет то, что пользу в этом смысле, можно инкорпорировать с удовлетворением постоянных общественных потребностей. «Случаи такого рода могут быть при совершении публичных работ и сооружений, зданий, проведении дорог и т.п.»<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup>Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Тома 1-3. М., «Директ-Медиа», 2014. – 496 с.



Другой юрист того времени Габриэль Феликсович Шершеневич пишет о том, в понятие общественной и государственной пользы входят санитарные, культурные, экономические, стратегические элементы. Обязательным элементом отчуждения недвижимого имущества является его признание общепольным. «Каждый случай поиска общепольной цели при экспроприации скорее не юридический, а политический»<sup>4</sup>.

Процесс изъятия недвижимого имущества регулировался Именными Высочайшими указами, которые в свою очередь рассматривались Главнуправляющими и Министрами особых частей в Государственном Совете. В проекте указов излагались данные о целесообразности изъятия, общественной пользы. А в случаях исключений, объяснялось необходимость применения особого производства.

Отчуждение недвижимого имущество не предполагает судебного производства, дело о вознаграждении решались в административном порядке. Право собственности проверялось лишь в случаях спора. В судебном порядке решались дела о неисполнении обязательства по изъятию земельного участка.

Административные органы на основании Высочайшего указа пытались договориться с собственником недвижимого имущества о цене вознаграждения. Если собственник соглашался, тогда процесс отчуждения проходил путем купли-продажи определенным ведомством у гражданина собственника. В противном случае, проводилась независимая оценка и опись имущества собственника, которое должно было отойти ведомству.

Согласно Уставу Гражданского производства, процесс описи проводился сотрудником местного полицейского отделения при нескольких свидетелях. Срок явки собственника для проведения описи, составлял шесть месяцев, в случае отсутствия владельца процесс описи не прекращался.

---

<sup>4</sup>Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., «Братья Башмаковы», 1911. – 215 с.

В тоже время оценка регулировалась десятым томом Свода Законов. Статья 582 предполагает создание специальной комиссии, которая будет проводить оценку имущества. О дне проведения заседаний комиссии стороны извещались повестками, неявка собственника не предполагает приостановление процесса оценки. Так же, статья дает право сторонам предъявлять комиссии словесные и письменные объяснения, касательно производства. Согласно вышеуказанной статье, комиссия могла приглашать экспертов, которые бы могли пояснить специальные технические вопросы. Процесс оценки производился по доходности этого имущества или по рыночной стоимости имущества. Собственник вправе требовать оценку по доходности только в случае предоставления им документов, содержащих достоверные сведения об имуществе. Вознаграждением за отчуждаемое недвижимое имущество признается определенная денежная сумма или другое недвижимое имущество, примерно равное по оценочной стоимости.

Если имущество приобретается главными ведомствами или министерствами, то опись и оценка должна производиться с обязательным присутствием депутата данного органа, который обязан проверять правильность действий комиссии и начальника полиции. В случае нарушений он должен составить акт, изложив суть нарушения и направить своему руководству.

Когда отчуждается часть недвижимого имущества, тогда вознаграждение включает в себя не только стоимость этой части, но и сумму, по которой после отчуждения уменьшается имущество, оставшееся от владельца. В связи с этим необходимо учитывать, владелец лишен дохода или оставшегося имущества, то, что осталось после того, как пространство уже не может обеспечить пропорциональную выгоду, а также независимо от того, является ли отдельный доход, такой как жилой дом, магазин и так далее. Или выходит ли он из всего здания или принадлежит ли это его собственному главному дому, например, сарай, подвал. В тоже время закон предусматривал право требования собственником отчуждения всего

недвижимого имущества в целом, если оставшаяся часть его становится бесполезной для него. Интересным фактом является и то, что оценка не принимает во внимание увеличение стоимости имущества, исходящее от предприятия, для которого, в свою очередь и производится отчуждение

Для того чтобы процедура оценки была справедлива и прозрачна, комиссии необходимо вести протокол, который содержал бы основания избрания и применения определенного метода оценки, помимо этого, там указываются данные, говорящие о причинах, по которым определилась та или иная стоимость имущества и компенсации. Результатом оценки является принятия комиссией решения, большинством голосов, в случае если голоса распределяются поровну, голос председателя носит решающий характер. Согласно закону, данное решение зачитывается присутствующим сторонам, если же кто-то отсутствует, им посылается повестка, которая содержит копию принятого решения.

Если стороны не согласны с решением комиссии, они могут представить свои возражения и комментарии в течение двух недель с момента принятия решений. Если возражение сочтется комиссией действительным, тогда проводится переоценка, иначе результаты первоначальной оценки утверждаются. К сожалению, право на подачу возражения, закон предусматривал лишь один раз. Причины переоценки необходимо было передать вышестоящему органу, а результаты становились окончательными.

По завершении оценки дело передается для следующего рассмотрения и утверждения Министерством или Главной администрацией, которая назначила оценку. Следует иметь в виду, что, если для выдачи вознаграждения требуется просьба о предоставлении специального займа, либо владелец, либо предприниматель возражает против оценки комиссии, тогда дело направляется специальному лицу в присутствии Государственного совета.

Отчуждаемое имущество, используемое для общественных нужд, согласно статье 589 Свода законов, должно было вознаграждаться в специальном процессуальном порядке. Принималось решение о конкретной сумме денег, необходимых для функционирования предприятия на изымаемой земле, затем незамедлительно передавались владельцу имущества деньги. Имущество передается в отдел органа, в соответствии с которым он был приобретен. В том случае, если вознаграждение не выдается немедленно и (или) полностью, а причиной этого является спор о праве на приобретение соответствующего платежа, а также его суммы или же запрета оной собственности или других причин, предусмотренных законом, обязанность по выплате конкретной спорной части лежит на Губернском правлении, а выплата осуществляется в местное Казначейство. Администрация также давала гарантию по процентной бумаге, которая предназначалась для хранения до тех пор, пока не разрешится вопрос о том, какому лицу будет выплачена эта часть. Вознаграждение за то имущество, которое состоит из пожизненного владения, тоже выплачивалось местной казне, с теми процентами, которые причитались от ценных бумаг, находящихся у пожизненного владельца, сумма набранного капитала также передавалась владельцу имущества в счет прекращения прав срока службы. То вознаграждение за участки, отчужденные от состава, так называемого резерва или основного имущества, приобретали неприкосновенный характер капитала или же присоединялись к нему.

Стоит отметить, что законодатель не дает точного объяснения момента осуществления отчуждения. Научный деятель М.В. Венецианов, пишет о том, что момент отчуждения, не что иное, как издание постановления о применении экспроприации. Подтверждение его мыслей можно найти в 589 статье Свода законов Российской Империи. В нем устанавливается следующий момент перехода имущества, а точнее переход может произойти независимо от того уплачено ли вознаграждение ранее этого момента. Касательно передачи имущества, то тут говорится о том, что

этот процесс запускается в момент постановления об изъятии. Других случаев закон не предусматривает. В тоже время статья 595 данного закона не исключает «момент перехода права собственности во время занятия имущества уполномоченными органами»<sup>5</sup>.

Помимо предыдущих норм, законодательство этого временного отрезка содержит ряд правил, определяющих право владельца недвижимого имущества в случае его бесполезности или того, что предприятие, для которого произошло отчуждение, не произошло. В этом случае владелец имеет право выкупить имущество за вознаграждение, полученное до истечения десяти лет с момента отчуждения. Если владелец не использует право выкупа до истечения указанного срока, у него возникает право на льготную покупку по цене, определенной по соглашению или новой оценке.

На основе всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что законодательство дореволюционного периода довольно подробно регламентировало процесс отчуждения недвижимого имущества для общественных нужд, в том числе порядок принятия решения об отчуждении, а также порядок определения и выплаты вознаграждения за отчуждаемое имущество.

Следующим этапом в развитии института изъятия земельного участка для муниципальных и государственных нужд стал советский период. После революции 1917 года, законодательные акты царской России были упразднены, и поэтому данный институт развивался постепенно.

Необходимо уделить внимание тому, что в главных законах, касающихся гражданских прав, это: Гражданский кодекс РСФСР 1922 года, Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 года, Гражданский кодекс РСФСР 1964 года, не было прямых норм, регулирующих институт изъятия земельного участка для муниципальных и государственных нужд.

---

<sup>5</sup>Венецианов М.В. Экспроприация с точки зрения гражданского права. Казань, «Типография Императорского Университета», 1891. – 72 с.

Первым документом в советский период, содержащий нормы по регулированию отчуждения земельных участков, является Положение 1919 года «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию». В дальнейшем более подробно был описан механизм изъятия земель в Земельном кодексе РСФСР 1922 года. В части первой главы о трудовом землепользовании было сказано: «Право на землю, предоставленную трудовому землепользователю, прекращается в случаях: е) занятие земли в установленном порядке для государственных и общественных надобностей»<sup>6</sup>. Но в тоже время, изъятие земельных участков для улучшения плодородности земли, землеустройства, строительства дорог производилось в особом порядке. Существовали случаи, когда владельцу участка, который был отчужден для трудового пользования в соответствии с общественными и государственными нуждами, предоставлялся новый участок земли, вместе с компенсацией затрат, понесенных после таких мероприятий. Это могло случиться из-за того, часть не изъятая участка уже было нецелесообразно экономически обрабатывать.

В качестве одного из наиболее важных актов, связанных с регулированием института отчуждения земельных участков в период советского законодательства, необходимо отметить «Положение об изъятии земель для государственных и общественных надобностей, утвержденное постановлением ВЦИК и СНК РСФСР 1929 года». Позже, один из советских научных деятелей Николай Алексеевич Сыродоев писал о том, что «Большое количество важных вопросов, которые возникали в процессе изъятия земель для государственных и общественных надобностей, были этим положением».<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup>Постановление ВЦИК от 30.10.1922 (ред. от 27.12.1926) «О введении в действие Земельного Кодекса, принятого на 4 сессии IX созыва» (вместе с "Земельным Кодексом Р.С.Ф.С.Р.") //СПС КонсультантПлюс. – 18 ст.

<sup>7</sup>Сыродоев Н.А. Правовое регулирование изъятия и отвода земель для государственных и общественных надобностей. М., «Правоведение», 1963. – 93 с.

Данный нормативно правовой акт вводил новый перечень потребностей, общественных и государственных, по которым можно было заниматься изъятием земли. Так же были рассмотрены правила о подаче заявлений по оценке, возмещении убытков и по самому изъятию земельных участков. В состав государственных и общественных потребностей входили строительство, переоснащение, реорганизация, на изъятых земельных участках, данных объектов:

- фабрик, заводов, элеваторов, складов;
- портов, гаваней, затонов, пристаней, водных путей;
- нефтепроводов;
- грунтовых, шоссейных дорог и других построек, связанных с транспортом;
- телеграфных, телефонных станций, радиоузлов и других построек, связанных со связью;
- железнодорожных магистралей, ветвей, линий, подъездных путей и других построек связанных, с железной дорогой;
- казарм, лагерей, крепостей, полигонов, стрельбищ, аэродромов других построек связанных, с оборонной промышленностью;
- гидроэлектростанций, электростанций, подстанций других построек связанных, с электропередачей;
- коммунальных предприятий, сооружений.

Следующим нормативно правовым актом, который оказал больше влияние на институт изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, стали Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1968 года. В статье 15 основ, говорилось о том, что отчуждение земельного участка для государственных или общественных нужд определяется как одно из оснований прекращения права землепользования граждан, организаций, учреждений, предприятий. По мнению кандидата юридических наук Юрия Григорьевича Жарикова:

«Формулируя понятие государственных и общественных нужд как основания изъятия земли у их прежних пользователей, правовые нормы обычно не предусматривают в качестве мотивов изъятия каких-либо дополнительных условий».<sup>8</sup> Однако опять, законодатель не дает четкого понятия публичных нужд, но если проанализировать практику того времени, можно прийти к выводу, о том, что «В числе публичных нужд наука и практика тогда выделяли строительство заводов, фабрик, электростанций, иных сооружений, расширение и переустройство городов, поселков, сельских населенных пунктов и иные подобные мероприятия, имеющих важное государственное или общественное значение»<sup>9</sup>.

Бюрократический процесс отчуждения земельных участков в советский период был очень сложен. Для начала необходимо было получить постановление Совета Министров Союзной или Автономной Республики, либо решение исполнительного комитета соответствующего Совета депутатов трудящихся. Но на этом все не заканчивалось, следующим шагом было получение постановления Совета Министров РСФСР или Автономной республики, либо решения исполнительного комитета соответствующего Совета народных депутатов в соответствии с нормами тогдашнего законодательства. А вот касательно земли колхозов, основанием изъятия становилось решение общих собраний членов колхозов, либо совещаний уполномоченных представителей. По аналогии с землями колхозов, для отчуждения земли совхозов, государственных, кооперативных, общественных организаций, учреждений, предприятий, необходимо было получить решения соответствующих государственных комитетов, министерств.

Особый порядок применялся в случаях изъятия земель, обладающих научной или культурной ценностью, для нужд совхозов или колхозов.

---

<sup>8</sup>Жариков Ю.Г. Анализ законодательства об изъятии и отводе земли. М., «Правоведение», 1967. – 86 с.

<sup>9</sup>Анисимов А.П. Правовые проблемы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. М., «Новая правовая мысль», 2003. – 28 с.



Однако это законодательство устанавливает исключительный случай вывода осушенных иорошаемых земель, пахотных земель, фруктовых плантаций и виноградниками, культивируемыми пастбищами и сенокосами и пастбищами, которые проводили работы по их кардинальному улучшению в несельскохозяйственных целях, на земле занятых защищенными водой, либо специальными защитными лесными угодьями.

Необходимо отметить то, что, законодательство устанавливает обязательство организаций, предприятий, учреждений, заинтересованных в изъятии земли для несельскохозяйственных целей, до начала проектных работ, ранее согласованных с землепользователями и учреждениями, осуществляющими государственный контроль по использованию и охраны земельных участков, размещением объекта и приблизительный размер планируемого к удалению площади.

Таким образом, подводя итог развития института изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, можно сказать о том, что советское время характеризует резкий скачок в развитии оснований, по которым земельный участок может быть изъят. Немаловажным является то, что в понятие государственной и общественной нужды стали включатся современные элементы, такие как нефтепровод, телеграфные, телефонные станции и другие. Затем после перехода России на рыночную экономику, институт так же реформировался.

## 1.2. Законодательное регулирование изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд

Развитие института встало совершенно на другие рельсы после распада СССР. После перехода России от плановой к рыночной экономике началась тенденция раздачи государственной земельной собственности в руки

частным лицам. Согласно новой конституции, принципом конституционного строя стало многообразие форм собственности: «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности».<sup>10</sup> Необходимым было расширить перечень оснований прекращения права собственности на землю. Основы законодательства СССР и союзных республик 1990 г. впитали в себя следующий перечень оснований: невнесение платы за земельный участок, а так же нерациональное пользование земельным участком. Немаловажным является то, что основы содержали список недопустимых способов использования земли, что, конечно, послужило основанием для прекращения права на соответствующий земельный участок, это, несомненно, носило положительный характер в плане охраны прав на земельные участки. Но расширением оснований дело не ограничилось, вскоре потребовалась полная реформация института, и законодателю пришлось принять новый Закон РСФСР «О земельной реформе». Одним из главных нововведений стало то, что это был первый нормативно правовой акт советского законодательства, в котором была возможность предоставить гражданам и юридическим лицам земельные участки на праве собственности.

Вскоре после принятия пошла вереница издания нормативно правовых актов, которые пытались дополнить и закрыть пробелы друг друга. Закон РСФСР «О земельной реформе» 1990 года нес дополнения в основаниях прекращения права на землю, Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» 1990 года содержал пробелы, он не затрагивал отношения связанные с ненадлежащим использованием земельного участка и поэтому земля, предоставленная на праве собственности человеку, выпадали из государственного регулирования. Земельный кодекс РСФСР 1991 ввел понятие реквизиции, как основания изъятия земельного участка для

---

<sup>10</sup>«Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)//СПС КонсультантПлюс.

государственных и муниципальных нужд. Затем вышел Указ Президента РФ от 24.12.1993 N 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации», который отменил часть статей предыдущего кодекса, что привело к появлению коллизий в законе. Очередной попыткой связанной с исправлением ситуацией являлось принятие первой части ГК РФ 1995 г. В нем устанавливались следующие основания прекращения права собственности: конфискация, отчуждение имуществареквизиция. Субъекты Российской Федерации стали предпринимать активные действия по заполнению пробелов, возникших в их собственном регламенте, связанные с вопросами земельного характера. Отдельно стоит упомянуть еще и тот факт, что законы субъектов РФ также были направлены на установление гарантий прав собственника земельного участка при изъятии земли. С вступлением в силу ЗК РФ завершился очередной виток в развитии правового регулирования отношений, связанных с земельным участком. Ситуация сложилась так, что систему гарантий прав собственников земельных участков при изъятии земель, устанавливали законы субъектов.

Очередной этап развития правового регулирования отношений по изъятию земельных участков был завершен вступлением в силу Земельного кодекса РФ от 30 октября 2001 года. Первого апреля 2015 года Государственная дума приняла новый Федеральный закон от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В закон были внесены многие существенные изменения в правовое регулирование экспроприации земли для государственных или муниципальных нужд. Одной из целей принятия этого Закона было устранение недостатков, двусмысленностей и неточностей в правовом регулировании института изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Среди первых недостатков, устраненных Законом, было отсутствие в Земельном кодексе Российской Федерации списка полномочий органов, уполномоченных принимать решение об изъятии земли по просьбе организации, заинтересованной в такого рода мероприятиях. В соответствии со статьей 56.2 Земельного Кодекса РФ к таким органам включают: уполномоченные федеральные органы исполнительной власти - в случае изъятия земли для федеральных нужд, уполномоченные исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации - в случае экспроприации земли для нужд субъекта Российской Федерации. Органы местного самоуправления - при заселении земельных участков для муниципальных нужд. Эти органы власти впервые на законодательном уровне имеют право принять решение об изъятии по просьбе организации. «Такое нововведение позволяет: ликвидировать посредничество органов государственной власти или местных властей при совершении сделок, оставляя полномочия органам власти»<sup>11</sup>. Так же, выступать против властей лицам, обращающимся с ходатайством на изъятие земли, что создает предпосылки для более объективного и сбалансированного метода к принятию таких решений.

Список организаций, имеющих право подавать апелляцию на изъятие земли для государственных или муниципальных нужд, содержится в пунктах 1, 3, статьи 56. 4 Земельного Кодекса РФ. К таким организациям относятся:

- организации, уполномоченные осуществлять деятельность по изъятию земельного участка;
- субъекты естественных монополий;
- государственные унитарные предприятия, государственные учреждения;

---

<sup>11</sup>Михайлова Е.В. Процессуальные формы защиты субъективных гражданских прав, свобод и законных интересов в Российской Федерации. М., «Проспект», 2017. – 101 с.

- организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по договору недропользования.

В дополнение к возможности инициировать процедуру изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд вышеуказанные организации, в случае, если заявка удовлетворена уполномоченным органом:

- ходатайствуют от имени собственника изъятого имущества без доверенности с заявлением о кадастровом учете земельного участка, который подлежащего изъятию;
- ведут переговоры с владельцем изъятого недвижимого имущества в отношении условий его экспроприации;
- направляет проект соглашения об изъятии земельного участка сторонам такого соглашения для подписания;
- выступает клиентом кадастровых работ, необходимых для формирования или уточнения границ земельного участка, подлежащего изъятию;
- заказывают работу по оценке изъятой недвижимости;
- готовят вместе с органом, принявшим решение об отчуждении, проект соглашений об изъятии недвижимости;
- в случае отказа владельца конфискованного недвижимого имущества подписать соглашение об изъятии недвижимого имущества они обращаются в суд с требованием об обязательном изъятии такой недвижимости.

Инициация процедуры отчуждения земельного участка для государственных или муниципальных нужд по просьбе организации не получила широкой поддержки в юридическом сообществе. По мнению научных деятелей: «эти организации являются субъектами предпринимательской деятельности. Почти все они являются собственниками своего имущества и действуют при экспроприации земельных участков от своего имени и, скорее всего, в их

интересах. В таких условиях принципиально невозможно установить четкие правовые гарантии на соблюдение принципа отчуждения для государственной или муниципальной нужды».<sup>12</sup>

Но нельзя не учитывать тот факт, что с просьбой об изъятии земли может выступать не любая организация, а только те организации, чья деятельность направлена на удовлетворение общественных нужд. Магистр частного права Елена Леонидовна Поветкина пишет о том, что: «современное общество предполагает то, что конкретные лица время от времени выполняют социальные, публичные функции, не переставая быть владельцами своей собственности, фактически предприниматели и лица с точки зрения гражданского права которые действуют по своей воле и в своих интересах».<sup>13</sup>

Помимо этого, законодатель устанавливает гарантии на соблюдение принципа изъятия земельных участков. Таким образом, экспроприация земельных участков для строительства, реконструкции государственных или местных объектов допускается при условии предоставления этих средств утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планирования на территории. В то же время, согласно пункту 3 статьи 56.3 Земельного Кодекса РФ, решение об отчуждении земельного участка должно быть принято не позднее трех лет с даты утверждения проекта по планированию территории. Изъятие земли для других целей должно быть оправдано: международным договором Российской Федерации, лицензией на осуществление предпринимательскую деятельность по договору недропользования, решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории. И последнее это - решение о признании жилого дома в качестве чрезвычайно опасного и подлежащему сносу или реконструированию. Орган, который принимает

---

<sup>12</sup>Белова В.А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. М., «Юрайт», 2017. – 335 с.

<sup>13</sup>Поветкина Е.Л. Изъятие имущества для публичных нужд: цивилистические устои и современные тенденции. М., «Закон», 2014. – 41 с.

решение об аресте, также должен доказать отсутствие других вариантов размещения предлагаемого объекта.

Помимо устранения недостатков, еще одна цель изменений, внесенных в правовое регулирование экспроприации земли для государственных или муниципальных потребностей заключалась в том, чтобы привести Гражданский и Земельный кодексы в соответствие с Конституцией России. Пункт 3 статьи 35 гласит: Конституция Российской Федерации защищает права на земельные участки, в первую очередь имущественные права, на основании положений, гарантирующих охрану права собственности, в соответствии с законом и никто не может быть лишен своего имущества, только лишь по решению суда. Для принудительного отчуждения имущества для государственных нужд необходимо соблюдать условие предварительного и эквивалентного возмещения. Концепция собственности, используемая в этой статье в ее конституционном и юридическом смысле, охватывает, в частности, имущественные права и требования, в том числе принадлежащие кредиторам.

Принимая во внимание эти положения, законодатель решил расширить состав субъектов, имеющих право на получение компенсации за отчуждение земли для государственных или муниципальных нужд. В их число входят: землевладельцы, землепользователи, арендаторы. Доктор юридических наук Елена Сергеевна Болтанова отмечает то, что для того чтобы идентифицировать данных лиц, вводится новый термин: «правообладатели земельных участков»<sup>14</sup>.

Ранее Земельный кодекс РФ не имел норм, связанных с возможностью получения компенсации за отчуждение земли для общественных потребностей в государственной или муниципальной собственности их землевладельцами, землепользователями и арендаторами.

---

<sup>14</sup>Болтанова Е.С. Правовое регулирование принудительного отчуждения недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. М., «Имущественные отношения в Российской Федерации», 2015. – 13 с.

Поэтому, перечисленным владельцам земельных участков были возмещены только стоимость зданий, принадлежавших им на праве собственности, а также убытков, вызванные экспроприацией. Конечно, эта ситуация не соответствовала положениям статьи 35 Конституции Российской Федерации, а также интересам владельцев земельных участков. Особенно в тех случаях, когда правообладатели не успели использовать закон, который им был предоставлен, чтобы перерегистрировать свои права на земельные участки на право владеть имуществом до снятия их земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Государственная дума внесла соответствующие изменения в правила определения размера компенсации за отчуждение земли для государственных или муниципальных нужд. Пункт 2 статьи 56.8 предполагает размер такой компенсации, который включает в себя рыночную стоимость земельного участка, право частной собственности, и рыночная стоимость других прав на земельные участки, подлежащие отчуждению, а так же убытки, вызванные экспроприацией земли. Если земельные участки содержат в себе объекты недвижимости, тогда компенсация также включают рыночную стоимость этих объектов, право частной собственности, и рыночная стоимость других прав на земельные участки, подлежащие отчуждению, а так же убытки, вызванные отчуждением этих объектов.

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» вводит понятие «рыночная стоимость прав на объекты недвижимости». Под этой формулировкой понимается наиболее вероятная цена, при которой данный объект оценки могут быть отчуждены на открытом рынке в конкурентных условиях, когда стороны сделки действуют разумно, имея всю необходимую информацию, и цену сделки не воздействуют другие обстоятельства. «В этом случае объектами оценки могут быть не только материальные объекты,



но и имущественные права и другие права на недвижимое имущество, обязательства, требования, долги»<sup>15</sup>.

Нормы Земельного кодекса Российской Федерации устанавливают следующие особенности определения размера компенсации за экспроприацию земли для государственных или муниципальных нужд:

- правила определения размера компенсации за земельный участок, который подлежит образованию;
- правила определения размера рыночной стоимости других прав, помимо права собственности, на земельные участки в государственной или муниципальной собственности;
- перечень объектов недвижимости, которые не подлежат учету при определении размера компенсации за вывод такой недвижимости для государственных или муниципальных.

Земельный кодекс впервые закрепляет порядок идентификации владельцев земельных участков, а также объектов недвижимости, расположенных на них, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд. Орган власти, который принимает решение об изъятии, обязан выявить лица, о которых нет информации в Едином государственном реестре недвижимости. Обязанность соответствующего органа включает в себя:

- обеспечивать публикацию уведомления о планируемом изъятии земли для государственных или муниципальных потребностей в соответствии с установленной процедурой для официальной публикации муниципальных правовых актов;
- запрашивать информацию о существующих правах на объекты недвижимости, изъятые для государственных или муниципальных нужд в архивах, в различных государственных органах, а также от предполагаемых правообладателей изъятой недвижимости;

---

<sup>15</sup>Белова В.А. Практическое пособие: Что изменилось в гражданском кодексе? М., «Юрайт», 2017. – 43 с.

- обеспечивать публикацию сообщения об изъятии недвижимости в сети Интернет;
- предоставлять сообщения о планируемом изъятии земельных участков на информационном стенде в пределах населенного пункта или в пределах соответствующего муниципального образования.

Уполномоченные органы обращаются в суд с просьбой о признании права собственности соответствующего государственного образования на отчуждаемое недвижимое имущество в случае, если не будет идентифицированы лица, чьи земельные участки, недвижимое имущество, расположенное на них, будут изъяты для государственных или муниципальных потребностей. «И нет никакой зависимости от того, были ли эти объекты зарегистрированы как бесхозная недвижимая собственность»<sup>16</sup>.

По результатам идентификации правообладателей изъятых объектов недвижимости уполномоченный орган принимает решение о конфискации таких объектов. В Земельном кодексе РФ указывается, какая информация должна содержаться в решении. Кроме того, в нем подробно регламентируется процедура уведомления правообладателей отчуждаемых объектов о результате решения.

Земельный кодекс также впервые определяет содержание соглашения об изъятии недвижимости, а также порядок его заключения. Это соглашение должно содержать:

- кадастровый номер отчуждаемого недвижимого имущества;
- цель экспроприации;
- дату передачи изъятого объектов недвижимого имущества;
- информацию о его сторонах;
- право на него;
- сведения решения об экспроприации;

---

<sup>16</sup>Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Сотникова М.С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики. Монография. М., «Новый индекс», 2010. – 3 с.

- сумму и порядок выплаты.

Соглашение об изъятии недвижимости завершается уполномоченным органом с каждым правообладателем изъятого объекта недвижимого имущества, а в случае принятия решения об изъятии по заявлению - с заинтересованной организацией.

Анализируя вышесказанное, можно сказать о том, что свежие изменения, внесенные в правовое регулирование изъятия земли, во многом обусловлены объективной необходимостью. Особое внимание уделяется защите прав и законных интересов владельцев и других правообладателей недвижимого имущества, экспроприированного для государственных или муниципальных нужд. В то же время следует отметить, что большинство нововведений, несмотря на их объективно обусловленный характер, требуют внимательного понимания со стороны уполномоченных органов, и потребуется время для разработки единой практики применения соответствующих земельных и правовых норм.

Историко-правовой анализ системы изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в России дает возможность сделать следующие выводы. История развития института шла постепенно, соответственно с существующими на каждый период реалиями.

В развитии института изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в России можно выделить несколько этапов:

- 1) Период развития в Царской России до 1917 года, можно охарактеризовать системой полного контроля государством за процессом экспроприации. Свод законов Российской Империи 1835 года ввел институт принудительного отчуждения недвижимых имуществ. В состав недвижимого имущества входили: земельные участки, дома, угодья, фабрики, заводы, магазины, лавки, дворовые постройки и железные дороги. Присутствие собственника земельного участка при оценке и описи недвижимого имущества не требовалось. Подробно регламентировало порядок отчуждения недвижимого имущества для общественных нужд, в том числе

порядок принятия решения об отчуждении, а также порядок определения и выплаты вознаграждения за отчуждаемое имущество.

2) Развитие советской России с 1917-1991, сопряжено с доминированием публичных интересов регулирования отношений в сфере принудительного прекращения прав на земельные участки. Ни для кого, не секрет, что СССР предпочитал систему административного командования государством и создание частных институтов права было недопустимо. Немаловажным является то, что именно в этот период был закреплены нормы права связанные с процессуальным порядок изъятия земель, полномочиями органов, занимавшихся этим, и вопросы возмещения убытков. Основы земельного законодательства СССР 1968 г. устанавливал самостоятельные основания прекращения права землепользования граждан, а также юридических лиц. Помимо этого, были установлены условия и порядок изъятия земельных участков в целях удовлетворения общественных и государственных нужд.

Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1968 года содержали в себе нормы, связанные с полномочиями союзных республик в области прекращения прав на земельные участки. В то же время шел процесс кодификации земельного законодательства. Это послужило толчком к установлению условий и порядка изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд.

3) Период развития современной России характерен ослаблением монополии государства и приобретении новых сил у частно-правовых институтов, для него характерны следующие аспекты: был введен расширенный перечень оснований прекращения прав на земельные участки. Так же был определен способ использования земельного участка, являющимся основанием для прекращения прав на земельные участки. И последнее это закрепление регламентации нового порядка принудительного прекращения прав на земельный участок.

Глава 2 Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, как основание прекращения соответствующих прав

### 2.1. Прекращение прав на часть земельного участка

Отдельным институтом гражданского частного права является право частной собственности. Испокон веков, частная собственность была правом конкретного человека, сферой самоопределения и его свободы. Для частного права не характерно вмешательство государственной власти. Органы власти выступают регулятором отношений между собственниками, путем закрепления соответствующих норм в нормативно правовых актах. Все субъекты правоотношений должны подчиняться нормам права в равной степени. Знаменитый российский правовед Иосиф Алексеевич Покровский отмечает то, что: «Все здесь централизовано, потому что все здесь подчинено одному командующему центру, одной руководящей воле»<sup>17</sup>.

Основаниями прекращения права собственности согласно подпункту 7 статьи 235 Гражданского кодекса РФ могут быть:

- отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда;
- изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства Российской Федерации;
- прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение;
- раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли;
- нарушение исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности.

---

<sup>17</sup>Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права Часть I. Спб., «Право», 1917. – 9 с.

Так или иначе, отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд направлено на то, чтобы жертвовать интересами индивидуальными, перед интересами обществом или общества. Таким образом, «экспроприация является принудительным компенсационным отчуждением или ограничением прав, которое осуществляется государственной властью с учетом общей цели»<sup>18</sup>. В то же время можно выделить следующие признаки принудительного отчуждения имущества:

- экспроприация предполагает принуждение, при необходимости - насилие, исключает возможность добровольного соглашения;
- экспроприация заключается в отчуждении или ограничении прав;
- лишение лица принадлежащих ему прав должно иметь веские основания;
- принуждение возможно только со стороны государства;
- отчуждение или ограничение прав возможно только при условии вознаграждения, иначе было бы явное несправедливое отношение к одному из членов общества под видом блага одного и того же общества.

В экспроприации, в узком смысле, речь идет о создании предприятия, полезного для общества, когда частная собственность необходимо для этого. Такие случаи возникают при выполнении общественных работ и сооружений, зданий, дорог. Как только предприятие признается необходимым для общественной нужды, тогда частное право должно беспрекословно уступить решению правительства, и по этому поводу спор невозможен. Таким образом, отчуждение земельного участка имеет свойство публичного, а не частного требования, опирается на публичное, а не частное право. Экспроприация является институтом публичного права, но она влечет за собой гражданско-правовые последствия.

Как уже упоминалось, помимо прав собственности на разных этапах формирования человеческой цивилизации были найдены различные

---

<sup>18</sup>Подшивалов Т.П., Демидова Г.С. Монография: Принципы гражданского права и их реализация. М., «Проспект», 2017. – 65 с.

юридические титулы для определения местонахождения имущества у субъектов имущественного оборота. Эти формы были разными имущественными правами, которые отличались от права собственности по различному содержанию, юридических оснований для их возникновения, изменения и прекращения. В отличие от требований одного лица к другому, имущественные права определяют имущество, принадлежащее определенному лицу. Например, при лизинге арендатора нет прямой юридической связи с переданной ему вещи, но есть право требовать, чтобы определенное имущество было предоставлено для владения или использования. В то же время правовые отношения с вещью связаны с владельцем, который обязался передать вещь арендатору.

Показательным примером может послужить решение Сергачского районного суда, в котором он разъяснил, что администрация муниципального образования может через суд истребовать часть земли у собственника. В этом решении суд решил прекратить право собственности владельца на 1/235 долю его земельного участка. Выделить долю, присвоить ей новый кадастровый номер, и признать право собственности за администрацией соответствующего муниципального образования.

Особое внимание в случае прекращения вещных прав должно быть уделено прекращению сервитутов. Однако право использовать чужие вещи не дает обладателю сервитута права владеть обремененной вещью, но реализация такого права может быть связана с трудностями в достижении цели, ради которой была изъята земля. С другой стороны, необходимо принимать во внимание тот факт, что, если земельный участок экспроприирован, сервитут не будет препятствовать достижению целей, для которых был отчужден земельный участок, тогда сервитут не следует отменять. В свою очередь, прекращение сервитута, по сути, лишает владельца возможности использовать свою землю. Например, обремененный участок конфискован для государственных нужд для дальнейшего использования с целью разработки месторождений полезных

ископаемых. Проведение горных работ на указанном земельном участке может затруднить передачу или перемещение на земельный участок, который географически ограничен лесом одной стороной, а с другой стороны - участком, предназначенным для недропользования. В этом направлении вопрос о расторжении сервитута должен быть поставлен для каждого случая индивидуально. Например, изъятие земельного участка для создания шоссе не должно привести к прекращению сервитута.

На теоретическом уровне вопрос о существовании и прекращении сервитута может быть решен двумя способами. Сперва, если учесть тот факт, что преемственность при экспроприации заканчивается, то, естественно, сервитут также прекращается. Пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса РФ гласит, что владелец соседнего земельного участка не лишается право на новое установление сервитута, решая этот вопрос новым владельцем. Однако в этом случае следует отметить, что время, которое владелец тратит на решение вопроса об обременении сервитутом земельного участка, может быть связано с лишением права собственности собственником своего участка.

В процессе отчуждения земли для государственных или муниципальных нужд может возникнуть вопрос о необходимости отчуждения только части участка. Например, такая ситуация возникает во многих случаях связанных со строительством высокоскоростных магистралей, когда для ее развертывания, а также для ее инфраструктуры требуется не вся земля, а только ее часть.

Анализ отечественного законодательства позволяет понять, что в любом случае экспроприация касается земельного участка как объекта прав. Как было описано выше, одним из оснований прекращения права собственности является отчуждение земельного участка. Таким образом, невозможно принять решение об изъятии в отношении части земельного участка.



В свою очередь, если есть необходимость изъять часть земли тогда, необходимо предварительно разделить земельный участок, разумеется, по договоренности с владельцем. В связи с этим, процесс отчуждения части земельного участка будет состоять из нескольких этапов. Во-первых, необходимо провести межевание земли. Затем образовавшиеся участки необходимо поставить на государственный кадастровый учет, и ликвидировать старую информацию о полном участке. После этого регистрируется новое право собственности на образованный участок и одновременно прекращается владение первоначальным. Следующим шагом уполномоченные органы принимают решение об отчуждении конкретного земельного участка, который необходим для строительства высокоскоростной магистрали, и прилегающей к ней сооружений. Затем это решение регистрируется, собственнику выплачивается компенсация, и идет регистрация права собственности за Российской Федерацией.

Но эта схема работает лишь на бумаге. В жизни у собственников таких участков редко возникает интерес в использовании участка, близ которого строится высокоскоростная магистраль. И собственник соглашается на отчуждение всего участка, а не части.

## 2.2. Прекращение прав на недвижимость, расположенную на изымаемом земельном участке

Прекращение прав на недвижимое имущество, находящееся на отчуждаемом земельном участке, имеет тот же юридический характер, что и отчуждение земли для государственных нужд. Следует отметить, что принцип единства объекта недвижимости и земельного участка, на котором расположен соответствующий объект, предопределяет необходимость

отчуждения такого земельного участка прекращения прав и на недвижимое имущество.

В случаях, когда отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на объекты недвижимости, расположенные на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством в порядке, предусмотренном статьями 279-228, Гражданского кодекса Российской Федерации. В то же время требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если государственный орган или местное самоуправление, обратившиеся в суд по этому иску, не доказывают, что использование земли для целей, в которых она изъята, невозможно без прекращения владения недвижимым имуществом.

Из анализа этого дела следует важный вывод о том, что в случае, если недвижимость находится на отчуждаемом участке, использование которого не наносит вреда функционированию высокоскоростной магистрали и его инфраструктуры, земельный участок подлежит разделению. И только необходимая часть, может быть изъята. В противном случае имущество выкупается в соответствии с правилами, применимыми к выкупу земли для государственных нужд.

Примером может послужить решение Ессентукского городского суда, в котором он разъяснил, что отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на определенном участке. Суду удовлетворил иск о прекращении права собственности на земельный участок и расположенные на нем сооружения, с дальнейшей выплатой за землю и каждый объект недвижимости.

Немного другая ситуация связана с изъятием жилого фонда. Согласно статье 32 Жилищного кодекса, предоставление жилищных прав собственнику жилья при отчуждении земельного участка для

государственных или муниципальных нужд осуществляется следующим образом.

Жилые помещения могут быть экспропрированы у владельца путем выкупа в связи с изъятием соответствующей земли для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается только с согласия владельца. Принимая во внимание, что изъятие земельного участка будет изыматься для нужд Российской Федерации, Российская Федерация соответственно приобретет жилые помещения.

Решение об отчуждении жилья принимается федеральным правительством, которое приняло решение экспроприировать соответствующую землю для удовлетворения федеральных потребностей. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством.

«Решение федерального правительства об отчуждении помещений подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости»<sup>19</sup>. Владелец жилья не позднее, чем за один год до предстоящего процесса отчуждения, должен быть письменно извещен о принятом решении, об изъятии принадлежащего ему жилища, дате государственной регистрации такого решения органом, который принял решение экспроприировать имущество. Покупка жилого помещения до истечения года с даты получения владельцем такого уведомления допускается только с согласия владельца.

Владелец жилища, которое будет экспроприировано, с момента государственной регистрации этого решения и до достижения соглашения или принятия решения в суде о выкупе жилья, может владеть, использовать и распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению и производить необходимые расходы, обеспечивающие использование жилища в соответствии с его назначением.

---

<sup>19</sup>Степанов С.А. Учебное пособие: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части 1, 2, 3, 4. М., «Проспект», 2017. – 34 с.

Цена выкупа жилья, дата и другие условия выкупа определяются по соглашению с владельцем жилья. Соглашение включает обязательство Российской Федерации выплатить выкупную цену за отчуждаемое жилое помещение. При определении цены выкупа жилья он включает в себя рыночную стоимость жилья, а также все убытки, причиненные собственнику жилья его отчуждением, включая убытки, понесенные им в связи с изменением места жительства, временное использование другого жилого помещения до приобретения еще одного жилого помещения, путем перемещения, путем поиска другого объекта жилого помещения для приобретения права собственности на него, регистрация права собственности на другое жилье, досрочное прекращение его обязательств перед третьими лицами, включая упущенную выгоду.

По соглашению с владельцем жилого помещения ему может быть предоставлено другое жилье в обмен на имущество, которое будет отчуждено, с учетом его стоимости в цене выкупа. Если владелец жилья не согласен с решением об экспроприации жилого помещения или соглашение с ним не было достигнуто по цене выкупа жилья или других условий его покупки, государственный орган или орган местного самоуправления, который принял такое решение, может подать иск о выкупе жилья. Требование о выкупе жилого помещения может быть предъявлено в течение двух лет с даты передачи вышеуказанного уведомления владельцу жилья.

Это вторичные права, основанные на государственной собственности. Поскольку имущество, присвоенное организациям по этим правам, соответствует определенному капиталу, необходимо возместить его компенсацию организациям, которые являются их балансовыми агентами. Однако закон не установил, в какой пропорции должна следовать соответствующая компенсация.

Следует отметить, что если недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, на котором планируется строительство высокоскоростной магистрали, присваивается право хозяйственного

управления или оперативного управления федеральным государственным унитарным предприятием или учреждением, то оно может быть отозвано в порядке, предусмотренном пункт 3 статьи 299 Кодекса Гражданского кодекса Российской Федерации. В этом случае Федеральное агентство по управлению государственным имуществом должно принять решение об отчуждении соответствующего имущества, проведя все процедуры, необходимые для прекращения прав на недвижимое имущество.

## Заключение

Подводя итог всему вышесказанному, можно сделать вывод о том что, история становления правового регулирования изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд была стремительна и наполнена большим количеством нормативно правовых актов. В законодательной базе и научных материалах дана четкая грань между основаниями экспроприации. С каждым новым законом вводились новые понятия и термины, которые используются и сегодня. Улучшались и дополнялись акты дополнительными протоколами, которые были призваны разобрать отдельные вопросы.

Историко-правовой анализ системы изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в России дает возможность сделать следующие выводы. История развития института шла постепенно, соответственно с существующими на каждый период реалиями.

В развитии института изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в России можно выделить несколько этапов: период развития в Царской России до 1917 года , период развития в советской России с 1917-1991 года, период развития в современной России с 1991 года по наше время

Безусловно, процесс унификации частного права очень сложный и трудоемкий процесс. Очень приятно осознавать то, что в настоящем национальном законодательстве четко определены понятия

Анализируя вышесказанное, можно сказать о том, что свежие изменения, внесенные в правовое регулирование изъятия земли, во многом обусловлены объективной необходимостью. Особое внимание уделяется защите прав и законных интересов владельцев и других правообладателей недвижимого имущества, экспроприированного для государственных или муниципальных нужд. В то же время следует отметить, что большинство нововведений, несмотря на их объективно обусловленный характер,

требуют внимательного понимания со стороны уполномоченных органов, и потребуется время для разработки единой практики применения соответствующих земельных и правовых норм

Но останавливаться на этом не стоит, необходимо каждодневно улучшать систему норм права, направленную на осуществление стабильного функционирования института выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

В России все больше и больше происходит процесс международной стандартизации. Положительной динамикой этого процесса является вступление и активное участие в международных организациях. Среди международных мероприятий, которые проводились на территории Российской Федерации можно отметить: XXII Зимние Олимпийские игры «Сочи 2014», XI Паралимпийские Зимние игры «Сочи 2014», Чемпионат мира по футболу «FIFA 2018», «Петербургский международный экономический форум 2018», Саммит «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество».

От того насколько действенным окажутся шаги к минимизации правового вакуума в работе государственных органов, будет во многом находиться в зависимости будущее нашей планеты, нашей страны, наша предстоящая история, наша дальнейшая судьба. Необходимо заново переосмыслить имеющийся отечественный и международный опыт в сфере регулирования транспортного законодательства, сделать надлежащие выводы. Разумеется, данная тема довольно широка для дискуссий, чтобы разобрать ее в рамках одной работы.

## Список используемой литературы

## Нормативные правовые акты:

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)//СПС КонсультантПлюс.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017)//СПС КонсультантПлюс;
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)//СПС КонсультантПлюс.
4. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018)//СПС КонсультантПлюс.
5. Федеральный закон от 01.12.2007 N 310-ФЗ (ред. от 28.06.2014) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»//СПС КонсультантПлюс.
6. Федеральный закон от 08.05.2009 N 93-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «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 Российской Федерации» //СПС КонсультантПлюс.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» //СПС КонсультантПлюс.
8. Постановление ВЦИК от 30.10.1922 (ред. от 27.12.1926) «О введении в действие Земельного Кодекса, принятого на 4 сессии IX созыва» (вместе с "Земельным Кодексом Р.С.Ф.С.Р.") //СПС КонсультантПлюс.



9. Манифест о введении в действие с 1 (13) января 1835 г. «Свода законов Российской империи» (15 томов) // СПС КонсультантПлюс.
10. Закон СССР от 08.12.1961 (ред. от 12.06.1990) «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» // СПС КонсультантПлюс.
11. «Гражданский кодекс РСФСР» (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // СПС КонсультантПлюс.
12. «Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» (принято ВЦИК 14.02.1919) // СПС КонсультантПлюс.
13. Постановление ВЦИК и СНК от 04.03.1929. «Об утверждении положения об изъятии земель для государственных или общественных надобностей» // СПС КонсультантПлюс.
14. Закон СССР от 13.12.1968 N 3401-VII (ред. от 02.12.1987) «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» // СПС КонсультантПлюс
15. «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле» (приняты ВС СССР 28.02.1990) (ред. от 06.03.1991) // СПС КонсультантПлюс.
16. Закон РСФСР от 23.11.1990 N 374-1 (ред. от 28.04.1993) «О земельной реформе» // СПС КонсультантПлюс.
17. Закон РСФСР от 14.07.1990 «О собственности на территории РСФСР»
18. «Земельный кодекс РСФСР» (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) (ред. от 24.12.1993) // СПС КонсультантПлюс.
19. Указ Президента РФ от 24.12.1993 N 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
20. Решение Сергачского районного суда от 19.04.2018 по делу 2-207/2018 ~ М-101/2018 // РосПравосудие.
21. Решение Ессентукского городского суда от 20.03.2013 по делу 2-199/2012 // РосПравосудие.

## Специальная литература

22. Дедова Н.А. Диссертация на степень кандидата юридических наук: Правовое регулирование в условиях экономической реформы. М., 1995. – 13 с.
23. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Тома 1-3. М., «Директ-Медиа», 2014. – 496 с.
24. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., «Братья Башмаковы», 1911. – 215 с.
25. Венецианов М.В. Экспроприация с точки зрения гражданского права. Казань, «Типография Императорского Университета», 1891. – 72 с.
26. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование изъятия и отвода земель для государственных и общественных надобностей. М., «Правоведение», 1963. – 93 с.
27. Жариков Ю.Г. Анализ законодательства об изъятии и отводе земли. М., «Правоведение», 1967. – 86 с.
28. Анисимов А.П. Правовые проблемы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. М., «Новая правовая мысль», 2003. – 28 с.
29. Авдоница О.Г. Принудительное изъятие земельного участка для олимпийских нужд. М., «Юридический мир», 2011. – 12 с.
30. Болтанова Е.С. Правовое регулирование принудительного отчуждения недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. М., «Имущественные отношения в Российской Федерации», 2015. – 13 с.
31. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права Часть I. Спб., «Право», 1917. – 9 с.
32. Поветкина Е.Л. Изъятие имущества для публичных нужд: цивилистические устои и современные тенденции. М., «Закон», 2014. – 41 с.
33. Белова В.А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. М., «Юрайт», 2017. – 335 с.

34. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Сотникова М.С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики. Монография. М., «Новый индекс», 2010. – 3 с.
35. Белова В.А. Практическое пособие: Что изменилось в гражданском кодексе? М., «Юрайт», 2017. – 43 с.
36. Михайлова Е.В. Процессуальные формы защиты субъективных гражданских прав, свобод и законных интересов в Российской Федерации. М., «Проспект», 2017. – 101 с.
37. Жилин Г.А. Монография: Правосудие по гражданским делам: актуальные вопросы. М., «Проспект», 2010. – 235 с.
38. Подшивалов Т.П., Демидова Г.С. Монография: Принципы гражданского права и их реализация. М., «Проспект», 2017. – 65 с.
39. Степанов С.А. Учебное пособие: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части 1, 2, 3, 4. М., «Проспект», 2017. – 34 с.