

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра _____ «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Студент

О.А. Фомин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент, Р.Ф. Вагапов

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

Тольятти 2022

Аннотация

Проблема регулирования механизма изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд на сегодняшний день является одной из наиболее актуальных. Практика показывает, что зачастую собственники земельных участков не соглашаются с условиями изъятия и рыночной ценой изымаемых участков, а должностные лица государственных и муниципальных органов власти, осуществляющие процедуру изъятия (выкупа) не всегда действуют в установленных законодательством рамках, соблюдая конституционный принцип законности.

Таким образом, актуальные проблемы изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд дают причину для их дальнейшего анализа, а все вышеперечисленные обстоятельства обуславливают актуальность и выбор цели нашего исследования.

Целью исследования является теоретический анализ изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд как совокупности гражданско-правовых норм.

Достижение данной цели может быть достигнуто посредством решения следующих задач:

- дать общую характеристику изъятию (выкупу) земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- раскрыть условия изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- рассмотреть порядок изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Структура работы обусловлена предметом, целью, задачами и последовательностью исследования. Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и источников. Объем работы 56 печатных страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд	8
1.1 Понятие изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд.....	8
1.2 Законодательное регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд	25
Глава 2 Условия изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд.....	30
2.1 Государственные и муниципальные нужды как основание изъятия (выкупа) земельного участка	30
2.2 Земельный участок как объект изъятия (выкупа) для государственных и муниципальных нужд	33
2.3 Предварительное и равноценное возмещение как условие изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд.....	36
Глава 3 Порядок изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд.....	41
3.1 Принятие решения об изъятии (выкупе) земельного участка для государственных и муниципальных нужд	41
3.2 Уведомление и регистрация при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных и муниципальных нужд	42
Заключение	48
Список используемой литературы и используемых источников.....	51

Введение

На современном этапе развития общества наблюдается активный рост производства, и деятельность любого современного государства направлена, в том числе, на социально-экономический прогресс и повышение качества жизни человека. Активному росту производства способствует развитие инфраструктуры, в связи с чем государство вынуждено заниматься строительством различных крупных объектов. В связи с реализацией на федеральном и региональном уровнях большого количества разнообразных проектов в областях строительства, транспортной и иной инфраструктуры возникает потребность в поиске новых пространств для их осуществления.

Постоянный рост потребности государства в выделении под указанные объекты строительства земельных участков обуславливает существование механизма изъятия земельных участков, находящихся в частном пользовании. Таким образом, процедура изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд призвана обеспечить баланс государственных интересов, однако она должна осуществляться и с учетом частных интересов собственников земли.

Проблема регулирования механизма изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд на сегодняшний день является одной из наиболее актуальных. Практика показывает, что зачастую собственники земельных участков не соглашаются с условиями изъятия и рыночной ценой изымаемых участков, а должностные лица государственных и муниципальных органов власти, осуществляющие процедуру изъятия (выкупа) не всегда действуют в установленных законодательством рамках, соблюдая конституционный принцип законности.

На сегодняшний день вопросы, связанные с гарантиями правовой защиты вещных и обязательственных прав, касающихся земельных участков, являются крайне актуальными. Изъятие (выкуп) земельных участков не должно являться противоправной мерой и никаким образом нарушать законные права и

интересы правообладателей этих земель. Неукоснительное соблюдение процедуры изъятия (выкупа) способствует соблюдению законности процедуры, эффективной защите прав и интересов собственников земельных участков, снижает риски незаконного поведения должностных лиц государственных и муниципальных органов. Большую роль в процессе соблюдения законности играют судебные органы, реализуя на практике механизм судебной защиты нарушенных законных прав и интересов правообладателей земельных участков.

Таким образом, актуальные проблемы изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд дают причину для их дальнейшего анализа, а все вышеперечисленные обстоятельства обуславливают актуальность и выбор цели нашего исследования.

Целью исследования является теоретический анализ изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд как совокупности гражданско-правовых норм.

Достижение данной цели может быть достигнуто посредством решения следующих задач:

- дать общую характеристику изъятию (выкупу) земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- раскрыть условия изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- рассмотреть порядок изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных и муниципальных нужд..

Предметом исследования является совокупность гражданско-правовых норм, а так же норм земельного законодательства, регламентирующих процедуру изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Методологическая основа исследования – общие методы научного познания, в том числе методы эмпирического исследования (сравнение, наблюдение), а также методы, применяемые как на теоретическом (анализ, моделирование, синтез, прогнозирование), так и на практическом уровне.

Нормативно-правовая основа исследования – действующие нормативно-правовые акты Российской Федерации, в числе которых Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс и другие.

Работа основана на положениях действующего законодательства, материалах судебной практики, научной литературы по гражданскому и земельному праву, а также научных статей по исследуемой теме.

Исследование проводилось с использованием трудов отечественных авторов в области гражданского и земельного права, работы которых составили теоретическую основу исследования. Исследованию института изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд посвящены научные труды А.П. Анисимова, Н.С. Белякова, Б.В. Ерофеева, А.Л. Корнеева и других выдающихся ученых.

Результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе и научных исследованиях по вопросам гражданского и земельного права, связанным с проблемами изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В первой главе работы дается понятие, раскрывается сущность принудительного прекращения прав на земельные участки и приводится классификация его оснований; проводится историко-правовой анализ становления и развития института принудительного прекращения прав на земельные участки; определяется место института изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд в системе принудительного прекращения прав на земельные участки.

Во второй главе работы исследуется соотношение понятий «выкуп» и «изъятие» земельных участков для государственных и муниципальных нужд; исследуется механизм правового регулирования изъятия (выкупа) земельных

участков для государственных и муниципальных нужд; рассматриваются основания изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В третьей главе работы проводится анализ судебной практики по гражданско-правовым спорам, связанным с изъятием (выкупом) земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в частности раскрывается проблема, связанная с размером возмещения за изымаемый земельный участок, а так же проблема, связанная с несоблюдением порядка изъятия земельных участков.

Структура работы обусловлена предметом, целью, задачами и последовательностью исследования. Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и источников. Объем работы 56 печатных страниц.

Глава 1 Общая характеристика изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд

1.1 Понятие изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или 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.

Действующее законодательство закрепляет не только многообразие прав на земельные участки, но и детально регламентирует основания ограничения и прекращения этих прав, детализируя порядок принудительного прекращения прав на земельные участки. Данные правоотношения, безусловно, являются гражданско-правовыми, в которых присутствуют элементы земельных правоотношений, а так же экономическая составляющая.

Необходимость анализа проблем и последующего их решения посредством совершенствования механизма правового регулирования принудительного прекращения прав на земельные участки обусловлена так же и тем фактом, что земля выступает важнейшим компонентом окружающей среды и основой жизнедеятельности человека.

Так, в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ: «1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском

хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат...» [14].

Ввиду данного обстоятельства и приобретает большую значимость совершенствование правового регулирования рассматриваемых отношений, направленное, в том числе, на сохранение природных характеристик земельных участков и их надлежащее использование.

Согласно ст. 235 Гражданского кодекса РФ: «1. Право собственности прекращается:

- при отчуждении собственником своего имущества другим лицам;
- отказе собственника от права собственности;
- гибели или уничтожении имущества;
- при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом» [4].

В соответствии со ст. 44 Земельного кодекса РФ: «Право собственности на земельный участок прекращается:

- при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;
- отказе собственника от права собственности на земельный участок;
- по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством» [14].

Примечательно, что ГК РФ допускает гибель или уничтожение земельного участка, в то время как ЗК РФ в качестве основания прекращения права собственности на земельный участок не рассматривает такое основание. Действительно, смоделировать ситуацию, в которой уничтожается земля, представляется невозможным. Возможно уничтожение почвенного покрова, каких-либо насаждений, деградация земли, существенное изменение физических свойств земельного участка, но физическая гибель или уничтожение земли как природного объекта не является возможной, поскольку земля сама по себе отличается признаком неуничтожимости. Вероятно, под «гибелью или уничтожением имущества» законодатель, формулируя соответствующее положение ГК РФ, предполагал, что коренное изменение свойств земельного участка делает владение землей как объектом гражданского права для бывшего собственника бесцельным.

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу, что законодатель под основаниями прекращения права собственности подразумевает предусмотренную законом совокупность юридических фактов, влекущих прекращение права собственности [5]. Под принудительным прекращением права собственности (помимо воли собственника) понимается установленный законом конкретный последовательный процесс по изъятию вещи у собственника в одностороннем порядке.

Необходимо отметить, что в соответствии со ст. 35 Конституции РФ: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения» [16].

Гражданское законодательство, исходя из вышеизложенной конституционной нормы, так же предполагает защиту и гарантии прав собственников. Таким образом, принудительное изъятие имущества должно, в первую очередь, соответствовать конституционным и гражданско-правовым нормам. Иными словами,

- государство берет на себя обязанность не принимать нормативных актов и не совершать иные действия, направленные на принудительное прекращение отношений собственности и ущемление интересов собственников, за исключением случаев, прямо указанных в законе;
- эти случаи должны быть сведены к минимуму и заранее (а не постфактум) оговорены в законе;
- при прекращении отношений собственности граждане и юридические лица, лишаемые имущества, должны получить необходимое имущественное возмещение [20].

Как уже было сказано нами ранее, принудительное прекращение права собственности на земельные участки в форме изъятия земельного участка представляет собой одностороннее прекращение права собственности на него. Стоит особо подчеркнуть, что данный процесс регламентирован гражданским законодательством, а значит должен осуществляться в установленной законом процессуальной форме.

Процесс принудительного прекращения права собственности на земельные участки является определенной системой последовательных стадий, каждая из которых представляет собой совокупность юридических действий. Прохождение одной стадии заканчивается получением промежуточного юридического результата, который позволяет произвести переход к другой стадии. Вся последовательность стадий направлена на получение одного результата, и все они связаны единством конечной цели.

В соответствии со ст. 235 ГК РФ: «Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

- 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237);
- 2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238);
- 3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (статья 239);
 - 3.1) отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1);
 - 3.2) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239.2);
- 4) выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240 и 241);
- 5) реквизиция (статья 242);
- 6) конфискация (статья 243);
- 7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных статьей 239.2, пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 настоящего Кодекса;
- 8) обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;
- 9) обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения» [4].

Принудительное прекращение прав на земельные участки, являющееся основанием прекращения права собственности, исходя из законодательной

формулировки, является процессом, происходящем против воли собственника. Действительно, согласно толковому словарю Даля термин «принудить» означает «заставить сделать что-нибудь» [6].

Иными словами, под принудительным прекращением прав на земельные участки понимается 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.

Таким образом, принудительное прекращение прав на земельные участки представляет собой определенную последовательность юридических фактов, которые носят правопрекращающий характер. Данные факты направлены против воли субъектов гражданско-правовых отношений и обуславливают прекращение права собственности и переход этого права от первоначального субъекта к другому помимо желания отчуждателя.

Классификация оснований принудительного прекращения прав на земельные участки позволит максимально подробно и всесторонне рассмотреть данный институт. Классификация строится по принципу объединения отдельных оснований принудительного прекращения прав собственности по сходным (тождественным признакам).

Первым основанием классификации принудительного прекращения прав собственности на земельные участки выступают правопрекращающие юридические факты. Так, в зависимости от того, какой юридический факт лежит в основании классификации, основания принудительного прекращения могут быть классифицированы следующим образом:

- по соблюдению принципа законности – правомерные (соответствующие законодательству) и неправомерные (не соответствующие нормативно-правовым предписаниям);

- по волевому признаку – события и деяния;
- по наличию воли собственника – факты, которые позволяют прекратить право собственности (действия по прекращению права собственности осуществляются в зависимости от субъекта права) и факты, которые обязывают прекратить право собственности (т.е. не зависят от воли собственника, например, совершенные собственником правонарушения влекут взыскание земельного участка);
- по основанию прекращения права собственности – общие (например, государственная нужда в принудительном изъятии земельного участка) и специальные (например, прекращение аренды или сервитута);
- по наличию возмещения – предполагающие имущественное возмещение (возмездные юридические факты – реквизиция, изъятие для государственных нужд и др.) и не предусматривающие имущественное возмещение (безвозмездные юридические факты – конфискация, принудительное прекращение права пользования и др.).

Таким образом, принудительное прекращение прав на земельные участки представляет особый институт гражданского права, состоящий из совокупности взаимосвязанных норм, регулирующих однородные общественные отношения. Выделение принудительного прекращения прав на земельные участки в отдельный гражданско-правовой институт обусловлено тем фактом, что совокупность его норм связана с законным односторонним прекращением прав собственности, определяет основания, условия и порядок принудительного прекращения прав на земельные участки, и имеет своей целью не только смену собственника земель как объекта гражданских прав, но и предполагает рациональное перераспределение земель в соответствии с общественными задачами.

Сущность принудительного прекращения прав на земельные участки состоит в том, что они являются следствием правопрекращающих юридических фактов в отношении прав субъектов гражданских правоотношений, и

обусловлены переходом имущественных прав на земельные участки от одного субъекта к другому помимо и против воли о отчуждателя.

Тот факт, что рассматриваемые нами нормы не относятся к исключительной компетенции гражданского законодательства, а многие из них содержатся так же в нормах земельного законодательства, позволяет прийти к выводу о том, что институт принудительного прекращения прав на земельные участки является комплексным (межотраслевым) институтом. Данное обстоятельство обуславливает тот факт, что принудительное прекращение прав на земельные участки регулируется и закрепляется нормами, как гражданского законодательства, так и земельного законодательства, причем необходимо учитывать, что нормы гражданского законодательства применяются к земельным участкам с учетом особенностей, предусмотренных земельным законодательством, а земельное законодательство, в свою очередь, использует гражданско-правовые нормы для регулирования земельных отношений.

Стоит, безусловно, подчеркнуть тот факт, что обязанность правоприменителя учитывать законодательные нормы двух отраслей права – гражданского и земельного, затрудняет их реализацию. Дело в том, что многие нормы Земельного кодекса противоречат нормам Гражданского кодекса, что, в свою очередь, вызывает ряд сложностей на практике. Тем не менее, правовое регулирование оснований принудительного прекращения прав на земельные участки исходит из положения о том, что они, в первую очередь, должны соответствовать гражданско-правовым нормам и, соответственно, регулироваться гражданским законодательством, а во вторую очередь, учитывать нормы земельного законодательства.

Изучение исторических предпосылок возникновения института принудительного прекращения прав на земельные участки позволяет выявить тенденции становления и развития данного института, положительные моменты в его эволюции, и, как следствие, даст возможность для определения направлений совершенствования гражданско-правовых норм о принудительном прекращении прав собственности.

Исследованию основных этапов становления и исторического развития норм российского гражданского законодательства о принудительном прекращении прав посвящены работы многих ученых-правоведов. Ими анализируются положения ранее действовавших источников права и выявляются основные закономерности формирования положений современного гражданского закона о принудительном прекращении прав в российской правовой системе.

История становления и развития института принудительного прекращения прав на земельные участки имеет длительный путь, и условно может быть представлена рядом этапов, каждый из которых отождествляется с естественно-правовой доктриной свойственной тому или иному временному промежутку [11, с. 85].

Историко-правовой анализ становления и развития института принудительного прекращения прав на земельные участки показывает, что нормы, связанные с земельными правоотношениями, известны отечественному законодательству достаточно давно. Процесс становления Российского государства неразрывно связан с земельными правоотношениями. Во времена Древнерусского государства в основном действовали устные нормы, о которых современным исследователям известно из литературных памятников. Формирование земельных правоотношений началось уже в XI в., так в Русской правде, являвшейся первым кодифицированным нормативно-правовым актом на Руси, уже существовал ряд норм о земельных участках и правах на них.

Церковный авторитет в то время способствовал тому, что церковь имела господствующее положение в земельных правоотношениях, государством на регулярной основе выделялись земли церквям не только для строительства храмов, но и для иных церковных нужд.

Земельные правоотношения конца XV в. характеризуются активной деятельностью высших классов – бояр-помещиков, которые являлись приверженцами государя и получали землю за хорошую службу, однако церковное землевладение продолжало увеличиваться и к определенному

моменту достигло таких масштабов, что государство вынуждено было предпринять ряд мер по изъятию и ограничению прав церковей на выданные им ранее земли [12, с. 60].

К концу XVII в. в России сложилось земельное право, в основу которого легло положение, что государство обладает верховным правом на землю, однако по своему усмотрению может жаловать землю. XVIII в. характеризуется активной борьбой оппозиции с правящим государем, в связи с чем последним был издан Закон о принудительной конфискации родовых земель аристократии. Законным основанием для конфискации считалось уклонение от государственной службы, оппозиционная деятельность.

Данный Закон не только содействовал укреплению государственной власти, борьбе с оппозиционно настроенной знатью, но и способствовал злоупотреблению государством своим правом. Стоит подчеркнуть, что «конфискованные земли впоследствии перераспределялись между преданными и усердно служащими представителями новой и старой знати. Так же имело место принудительное прекращение прав «при необходимости эксплуатации ископаемых, лесов, угодий и т.д.» [38, с. 23].

Немногим позже Закон о конфискации был отменен, даже в случае осуждения представителя знати допускалась передача его земель по наследству, законодательно закрепилось право покупать земли вне зависимости от сословия, к которому принадлежал покупатель.

Гражданское законодательство Российской империи содержало различные способы прекращения прав на землю:

- изъятие;
- выкуп;
- конфискация;
- экспроприация;
- принудительная ликвидация немецкого землевладения [36].

Конфискации (принудительному изъятию земли) подлежали любые земли в том случае, если собственник земли будет замечен в заговоре против власти, в

участии в бунте, в государственной измене. Любое поведение, которое считалось «неверным» приводило к конфискации [30, с. 25].

Особого внимания заслуживает экспроприация, которая является аналогом современного изъятия для государственных или муниципальных нужд. Под экспроприацией понималось «принудительное отчуждение», которое противопоставлялось конфискации. Если конфискация предполагала лишение права собственности на землю в качестве меры наказания, то экспроприация, в свою очередь, осуществлялась ради публичных нужд [40, с. 157].

Таким образом, дореволюционное земельное законодательство содержало пять оснований одностороннего прекращения прав собственников на землю, которыми правоприменитель на практике часто пользовался. Однако падение Российской империи и революционные события 1917 г. привели к кардинальному изменению правовой системы государства. Существенные изменения коснулись и земельных правоотношений, в том числе оснований прекращения прав на землю.

В октябре 1917 г. был принят Декрет «О земле», которым полностью отменялась частная собственность на землю, изымались все земли помещиков, запрещались сделки с землей, а земля переходила в общую собственность. В соответствии с Декретом: «Право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду, либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема. Вся земля: государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, общественная и крестьянская и т.д., отчуждается безвозмездно, обращается в всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней» [8].

Немногим позже, в 1918 г. Декретом ВЦИК «О социализации земли» вся земля была передана в государственную собственность [9], а Конституция 1936 г. окончательно утвердила государственную собственность на землю [15]. Таким образом, законодательство СССР в принципе не предполагало право

частной собственности на земельные участки, земля могла находиться только в пользовании.

В 1968 г. были приняты Основы земельного законодательства СССР, которые в том числе определяли основания прекращения прав землепользования. Так, согласно ст. 15 Основ: «Право граждан на пользование предоставленным земельным участком подлежит прекращению соответственно полностью или частично в случаях:

- 1) добровольного отказа от пользования земельным участком;
- 2) истечения срока, на который был предоставлен земельный участок;
- 3) переезда в другое постоянное место жительства всех членов двора или семьи;
- 4) прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный надел;
- 5) смерти всех членов двора или семьи;
- 6) возникновения необходимости изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд» [29].

Земельный кодекс РСФСР 1970 г. так же содержал ряд нормативно-правовых положений относительно принудительного изъятия земельных участков – изъятие участков производилось по решению Совета народных депутатов и не предполагало денежного возмещения.

Фактически институт изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд был довольно детально урегулирован российским дореволюционным законодательством [10].

В настоящее время регулирование правоотношений по принудительному прекращению прав на земельные участки регулируется нормами как гражданского, так земельного законодательства.

Таким образом, историко-правовой анализ становления и развития института принудительного прекращения прав на земельные участки позволяет прийти к выводу, что в любой исторический период данный институт

представляет собой отношения власти и подчинения, с одной стороны которых находится государство, а с другой – собственник земли (либо её владелец).

На современном этапе развития общества наблюдается активный рост производства, и деятельность любого современного государства направлена, в том числе, на социально-экономический прогресс и повышение качества жизни человека. Активному росту производства способствует развитие инфраструктуры, в связи с чем государство вынуждено заниматься строительством крупных производственных, транспортных и инфраструктурных объектов. Постоянный рост потребности государства в выделении под указанные объекты строительства земельных участков обуславливает существование механизма изъятия земельных участков, находящихся в частном пользовании. Таким образом, процедура изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд призвана обеспечить баланс государственных интересов, однако она должна осуществляться и с учетом частных интересов собственников земли.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд является одним из оснований принудительного прекращения прав на земельные участки, однако помимо этого может рассматриваться как правовой институт и юридическая деятельность.

Процесс изъятия земель как юридическая деятельность представляет собой установленный законом порядок действий, направленный на одностороннее прекращение частного права собственности на земельные участки, представляющие интерес для государства. Другими словами, процесс изъятия земель является совокупностью взаимосвязанных действий органов государственной власти и местного самоуправления, осуществляемых с целью принудительного прекращения права частной собственности на земельные участки и обращения этих участков в публичную собственность [2, с. 27].

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством, и, необходимо отметить, не является противоправной

деятельностью. Процесс изъятия земель обладает рядом характерных особенностей, среди которых особо можно выделить следующие:

- изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд обусловлено наличием публичного интереса и происходит в принудительной форме;
- обеспечение реализации публичного интереса возлагается на уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления;
- изъятие земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством;
- на органы государственной власти и местного самоуправления, осуществляющие изъятие, возлагается обязанность по возмещению собственникам имущественных потерь от принудительного прекращения права собственности [18, с. 98].

Изъятие земель как правовой институт представляет собой установленную законом совокупность нормативно-правовых норм, регламентирующих общественные отношения, возникающие в процессе прекращения субъективных имущественных прав на земельные участки ради необходимости использования последних в публичных интересах [37, с. 10].

Как уже было рассмотрено нами ранее, нормы, регламентирующие рассматриваемый нами институт, находятся как в гражданском, так и в земельном законодательстве, поэтому дать однозначный ответ, к какому праву (гражданскому или земельному) данный институт принадлежит, не представляется возможным. Тот факт, что нормы об изъятии земельных участков не относятся к исключительной компетенции гражданского законодательства, а многие из них содержатся так же в нормах земельного законодательства, позволяет прийти к выводу о том, что институт принудительного прекращения прав на земельные участки является комплексным (межотраслевым) институтом.

Однако среди современных исследователей существует точка зрения, согласно которой нормы об изъятии земельных участков относятся в основном к земельному законодательству, а гражданское законодательство лишь косвенно затрагивает данный институт. Авторы, придерживающиеся данной позиции, в обосновании её подчеркивают, что гражданскими правоотношениям, в первую очередь, свойственна автономия воли, которая абсолютно отсутствует в процедуре принудительного прекращения прав собственности на земельные участки.

К тому же гражданские правоотношения осуществляются между частными субъектами, а отношения по изъятию земель происходят между частным субъектом и публичным образованием (государством или муниципальным образованием), которое действует не в своих интересах, а в интересах общества, т.е. выступает в качестве публичной власти, осуществляющей свои полномочия в целях обеспечения общественных потребностей.

Наличие публичного образования в качестве стороны правоотношения, по мнению данной группы исследователей, однозначно говорит о том, что правоотношения по поводу принудительного изъятия земель являются не частноправовыми, а публично-правовыми, т.е. они осуществляются по принципу власти и подчинения. Все вышеуказанные обстоятельства, по мнению данной группы авторов, и подтверждают принадлежность института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд к земельному законодательству [7, с. 53].

Безусловно, вопрос соотношения норм гражданского и земельного права важен для правоприменителя, поскольку, как уже было отмечено нами ранее, на практике зачастую возникают спорные ситуации относительно того, норму какого права стоит применять в случае их противоречия – гражданского либо земельного. В данной связи нельзя не согласиться с авторами, которые полагают, что основания и процедура изъятия земельных участков являются

предметом земельного права, а решение вопросов, касающихся возмещения за земельные участки, лежит в области гражданского законодательства [17, с. 68].

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд является так же законным основанием прекращения права собственности. В первую очередь государственный или муниципальный орган должен достичь компромисса с добросовестным законным правообладателем. Однако если компромисс был не достигнут, законом допускается осуществление такого изъятия в принудительном порядке. Иными словами, изъятие земель производится в условиях отсутствия какого-либо нарушения законодательства или невыполнения обязательства со стороны правообладателя. Данное обстоятельство обуславливает исключительность случаев изъятия, т.е. тот факт, что в соответствии со ст. 49 ЗК РФ: «Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях» [14].

Проблема разграничения понятий «выкуп» и «изъятие» земельных участков для публичных нужд на сегодняшний день является актуальной, и представляет собой одно из направлений гражданско-правовых споров.

Полагаем, что разграничение понятий «выкуп» и «изъятие» имеет чисто теоретический характер. До 2 марта 2015 г. в гражданском законодательстве содержалось понятие «выкуп», в земельном законодательстве же содержится понятие «изъятие», под которым подразумевается выкуп. Различие в терминологии объясняется тем фактом, что метод гражданско-правового регулирования является диспозитивным, в то время как метод правового регулирования земельных правоотношений в рамках земельного права преимущественно императивный.

Исходя из положений ст. 279-283 ГК РФ, ст. 45, 46, 49, 55, 63 ЗК РФ, выкуп земельного участка и расположенных на нем иных недвижимых объектов для государственных или муниципальных нужд представляет собой действия уполномоченного органа власти, направленные на прекращение прав на земельный участок у его собственника для удовлетворения возникших

публичных нужд, и заключение соглашения с собственником о выкупной цене в соответствие со ст. 281 ГК РФ. Следовательно, выкуп одна из форм изъятия земельного участка, которая применяется только к собственнику земельного участка и находящихся на нем иных недвижимых объектов [10].

Изъятие земельного участка, который принадлежит правообладателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного (наследуемого) владения или аренды – действия уполномоченного органа власти, направленные на прекращение прав на земельный участок у его землевладельца, землепользователя, арендатора для удовлетворения возникших публичных нужд, и возмещение указанным лицам убытков в соответствие со ст. 283 ГК РФ и ст. 63 ЗК РФ. В случае если на земельном участке расположены иные недвижимые объекты, принадлежащие правообладателю на праве собственности, такие объекты выкупаются у собственника [10].

В настоящее время выкуп земельного участка для публичных нужд именуется изъятием, однако изъятие представляет собой акт принуждения, поэтому этот термин, как правило, воспринимается в негативном ключе, и его применение вызывает определенную критику.

Необходимо отметить, что Жилищный Кодекс РФ так же содержит понятие «выкуп», под которым подразумевается прекращение прав правообладателей на жилые помещения и соответствующая компенсация за это [13].

Изъятие земельных участков так же сопровождается компенсацией стоимости изъятого имущества, тем самым идет речь о «выкупе» земельных участков, несмотря на то, что законодатель данную процедуру называет «изъятием». Иными словами, «выкуп» и «изъятие» применительно к земельным участкам являются синонимичными понятиями, отображающими суть идентичной процедуры. В связи с этим в научной литературе, и зачастую на практике, изъятие именуется выкупом, однако, еще раз стоит подчеркнуть, речь идет об одном и том же правовом институте [1, с. 60].

Выкуп земельных участков на сегодняшний день является наиболее часто применяемым механизмом изъятия. Выкуп осуществляется на основании административного акта, так, в соответствии со ст. 56.6 ЗК РФ: «Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством» [14].

Как уже было рассмотрено нами ранее, и в Конституции РФ (ст. 35), и в нормах ГК РФ говорится о равноценном возмещении (компенсации) собственнику при принудительном отчуждении его земельного участка. Поэтому процедура выкупа однозначно предполагает возмещение так называемого вреда, нанесенного изъятием.

Таким образом, изъятие (выкуп) земель осуществляется принудительным административным актом, исходящим из принципа возмездности. Необходимо отметить, что выкуп осуществляется в исключительном порядке и только с целью обеспечения публичных нужд. Изъятие (выкуп) земель удовлетворяет общественные потребности, и осуществляется только в том случае, если альтернативные способы удовлетворения публичных интересов невозможны.

1.2 Законодательное регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд

На сегодняшний день практически каждый участок земли находится в чьей-то собственности. Согласно ч. 2 ст. 8 Конституции РФ: «В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности» [16]. В связи с тем, что вся земля распределена между различными собственниками, но для развития инфраструктуры, строительства объектов государственного значения

и иных публичных нужд периодически возникает необходимость в земельных участках, и существует институт изъятия (выкупа) земель.

Как уже было рассмотрено нами ранее, требования относительно изъятия (выкупа) земель установлены в действующем гражданском и земельном законодательстве. До 1 апреля 2015 г. действовала ст. 55 ЗК РФ, согласно которой принудительное отчуждение земельного участка могло быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

1 апреля 2015 г. вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», который внес существенные изменения в правовое регулирование изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Данным законом законодатель предпринял попытку устранить неточности и недостатки в правовом регулировании рассматриваемых нами отношений, и в какой-то степени их упростить. Так, например, согласно ст. 1 данного Закона:

«2) в пункте 1 статьи 9:

а) в подпункте 4 слова «изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа,» заменить словами «принудительного отчуждения земельных участков (изъятия земельных участков)»;

б) в подпункте 5 слова «, в том числе путем выкупа,» исключить;

3) в пункте 1 статьи 10 слова «, в том числе путем выкупа, земель» заменить словами «земельных участков»;

4) в пункте 1 статьи 11 слова «, в том числе путем выкупа,» исключить» [21].

По ранее действующему законодательству правообладатель не позднее чем за год до изъятия уведомлялся об этом уполномоченным на то государственным органом. Однако впоследствии законодателем данный срок был сокращен до пяти месяцев [27]. Другим законом данный срок был сокращен до одного месяца [25]. Указанные нововведения определенным

образом ущемляют интересы правообладателей, не способствуют реализации гарантий защиты прав и законных интересов собственников.

В отношении права федерального законодателя расширять перечень оснований изъятия в последние годы наблюдается активное применение этой возможности на практике. Такими примерами являются федеральные законы, принятые для обеспечения реализации крупномасштабных государственных проектов, как то:

- Федеральный закон «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» [25];
- Федеральный закон «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран – участников форума «Азиатско-Тихоокеанское экономическое сотрудничество» [26];
- Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [27];
- Федеральный закон «Об инновационном центре «Сколково» [24];
- Федеральный закон «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [23].

Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется посредством норм, входящих в институт принудительного прекращения прав на земельные участки.

Ранее нами было выдвинуто положение, что институт принудительного прекращения прав на земельные участки является комплексным (межотраслевым) институтом, нормы которого содержатся в различных правовых институтах, и находятся в тесном взаимодействии друг с другом.

Субъектный состав правоотношений рассматриваемого нами института представляет собой правообладателей (собственников земельных участков) и публичную власть (уполномоченные на то государственные органы). Несмотря на то, что принудительное изъятие является односторонним волевым актом государственной или муниципальной власти, в данных правоотношениях обязательное участие принимают обе стороны.

Несмотря на то, что большинство исследователей предпочитают относить институт изъятия (выкупа) земель к сфере действия гражданского права, по нашему мнению, данное положение опровергается тем фактом, равноправие в данных правоотношениях абсолютно отсутствует (хотя для гражданско-правовых отношений оно является обязательным признаком). Воля собственника земли в данных правоотношениях не учитывается, а выраженная воля органа публичной власти (выражающий публичную нужду, общественный интерес) говорит о том, что данные правоотношения являются не частными, а публичными.

В качестве критерия деления права на отрасли выступает предмет правового регулирования. Предмет правового регулирования является совокупностью общественных отношений, на которые воздействуют правовые нормы. Необходимо отметить, что основания принудительного прекращения прав на земельные участки закрепляются гражданским законодательством, в то время как процедура прекращения прав как результат процедуры изъятия (выкупа) земельных участков отображена в земельном законодательстве. Таким образом, предмет правового регулирования изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд находится и в области гражданского, и в области земельного права. Данное обстоятельство

подтверждает тот факт, что рассматриваемый нами институт является межотраслевым.

Институты, складывающиеся на стыке неоднородных отраслей права, однако объединенные общим предметом регулирования и внутренними функциональными связями, представляют собой функциональные межотраслевые институты [31, с. 78]. Гражданское право является частным правом, а земельное – публичным, при этом они объединены общим предметом регулирования и функциональными связями. Другими словами, институт изъятия (выкупа) земли является функционально-правовым институтом, поскольку отношения, им регулируемые не находятся в рамках одной отрасли права.

В данной связи необходимо отметить, что законодатель, корректируя, уточняя или отменяя нормы в рамках данного института в какой-либо отрасли права, в обязательном порядке должен учитывать изменения норм в рамках другой отрасли.

Таким образом, институт изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд является комплексным (межотраслевым) институтом, который включает в себя нормы как гражданского, так и земельного законодательства. Полагаем, что такой сложный правовой институт, как изъятие (выкуп) земельных участков, не может функционировать в рамках одной отрасли, поскольку это снизило бы эффективность механизма правового регулирования данных правоотношений. Именно закрепление норм, касающихся данного института, в различных (но во многом смежных) отраслях права – гражданском и земельном, позволит законодателю осуществлять более цельное правовое регулирование.

Глава 2 Условия изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд

2.1 Государственные и муниципальные нужды как основание изъятия (выкупа) земельного участка

Изъятие (выкуп) земельного участка, как уже было сказано ранее, является исключительной процедурой, и «осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством» [4].

В соответствии со ст. 49 ЗК РФ: «Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами» [14].

Возможность принудительного отчуждения земельных участков предполагает осуществление определенной процедуры, цель которой состоит в удовлетворении общественных потребностей, публичного интереса, публичный нужд. Несмотря на то, что ст. 49 ЗК РФ предусматривает ряд оснований для исключительной процедуры изъятия (выкупа), современное законодательство не содержит понятия государственных (муниципальных) нужд. Под данными нуждами (интересами, потребностями) понимаются нужды различного уровня – федеральные, региональные, муниципальные, основная их особенность заключается в том, что они учитывают интересы широкого круга лиц, которые выражают публично-правовые образования.

В соответствии с Постановлением Пленума ВС РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»: «Под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений)» [22].

Некоторые исследователи считают, что разъяснение, данное Пленумом ВС РФ относительно понятия государственных и муниципальных нужд не является четкой дефиницией, и данное понятие должно быть закреплено на законодательном уровне. Авторы обосновывают свою позицию тем, что государственные и муниципальные нужды, хоть и выражают общественные нужды, но на самом деле не всегда выражают действительный публичный интерес. Скорее речь идет именно о государственных потребностях, чем о потребностях общества [39, с. 69].

Другие авторы так же считают, что существует объективная необходимость в законодательном закреплении дефиниции «государственные и муниципальные нужды», однако подчеркивают, что под такими нуждами понимается скорее «необходимость общественного использования» [10].

Многие исследователи соглашаются с вышеприведенной точкой зрения о том, что изъятие (выкуп) земельных участков осуществляется по принципу общепольности, а значит данная процедура, хоть она и не учитывает волю собственника земли, не должна рассматриваться как в чем-то противоправная, ущемляющая его права [19, с. 245].

Практика изъятия (выкупа) земельных участков показывает, что органы публичной власти обладают большой свободой в определении земель, которые подлежат принудительному изъятию, и зачастую возникают сомнения в том, действительно ли существует подлинная государственная потребность в изъятии, или речь идет о злоупотреблении органами государства своими правами [3, с. 23].

Таким образом, возникает необходимость в законодательном закреплении критерия общепольности, который бы жестко регламентировал деятельность лиц, ответственных за изъятие земли. Заполнение этого законодательного пробела позволит решить проблему злоупотребления правом, и как следствие, минимизировать коррупционную деятельность должностных лиц государственных и муниципальных органов в данной области.

2.2 Земельный участок как объект изъятия (выкупа) для государственных и муниципальных нужд

Земля представляет собой ценный ресурс, без которого невозможно представить существование человека. Данное обстоятельство обуславливает социально-экономическое и политическое значение земли в особенности для существования нашего государства, поскольку Россия является самым большим по площади государством в мире. Ввиду этого обстоятельства отечественный законодатель уделяет значительное внимание земельному и гражданскому законодательству, периодически реформируя его в соответствии с актуальными потребностями экономики.

Земельные участки в соответствии с современным законодательством являются не только объектами права, но и объектами, подлежащими изъятию для государственных и муниципальных нужд по предусмотренным законом основаниям. Всё вышесказанное обуславливает актуальность и необходимость дальнейшего исследования земельных участков именно как объектов изъятия.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд по своей сути не является гражданско-правовой процедурой, поскольку волеизъявление правообладателя на данную процедуру законом не предусматривается. Следовательно, земельные участки, подлежащие изъятию, обладают определенным набором характеристик, которые не во всем совпадают с характеристиками участков, выступающих исключительно объектами гражданских прав. Другими словами, земельные участки как объекты изъятия обладают свойствами и как изымаемого недвижимого имущества, и как объекта прав.

В соответствии со ст. 3 ЗК РФ: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» [14].

Согласно ст. 261 ГК РФ: «Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц» [4].

Таким образом, закон в качестве неотъемлемых элементов земельных участков выделяет не только часть поверхности земли (почву), но и всё, что расположено над и под ней. Именно совокупность свойств, характеризующих каждый из элементов, являются определяющими для законодателя, принимающего решение о необходимости изъятия участка и о выкупной цене, которую следует за данный участок оплатить. Иными словами, все природные свойства земельных участков (каждого из их элементов) имеют непосредственное отношение к процедуре изъятия.

Земельный участок представляет собой недвижимую вещь с определяемыми территориальными границами, которая определяется совокупностью индивидуальных характеристик. К индивидуальным признакам земельных участков принято относить, в первую очередь, местонахождение участка, его границы и площадь, а так же план участка. Данные признаки представляют собой основную информацию, которая позволяет определить уникальность каждого земельного участка и дать ему соответствующую индивидуально-определенную характеристику.

В качестве дополнительной информации, которая характеризует земельные участки с экономической и качественной стороны, могут выступать следующие данные:

- кадастровый и условный номер участка;
- целевое назначение участка и разрешенный вид использования;
- установленные легальные права на участок, а так же ограничения этих прав и обременения участка (при их наличии).

Необходимо так же отметить, что земельные участки индивидуализируются не только физически (путем определения границ,

площади и территориального местоположения), но и юридически (путем внесения характеристик участка в документацию, учет которой ведет уполномоченный на то государственный орган).

Местоположение, границы и площадь земельного участка устанавливаются в соответствии с законодательством. Установленные об участке сведения не только подтверждают существование и учет данного объекта недвижимости в государственном кадастре недвижимости, но и позволяют определить его в качестве индивидуально-определенной вещи для целей хозяйственного оборота.

Для целей государственного и муниципального изъятия, как уже было отмечено нами ранее, определение индивидуальных признаков земельных участков является необходимым. К сожалению, на практике органы, осуществляющие процедуру изъятия сталкиваются с тем, что границы и площадь участков не всегда четко определены, в связи с чем органы, осуществляющие регистрацию решений об изъятии вынуждены отказывать в регистрации ввиду неопределенности объекта.

Таким образом, указание на обязательные и основные индивидуальные признаки земельных участков при осуществлении процедуры изъятия является необходимым, в противном случае земельный участок не только не будет признан объектом гражданского оборота и недвижимостью, но и будет невозможно его изъять.

Хозяйственное господство над вещью (владение вещью), в особенности дорогостоящей и экономически значимой, такой как земельный участок, предполагает не только индивидуализацию её среди других аналогичных вещей, но и установление правовых границ владения этой вещью. Поскольку, как уже было отмечено нами ранее, земли являются ценным социально-экономическим государственным ресурсом, законодатель устанавливает правовые режимы владения земельными участками в зависимости от того, к какой категории земель данные участки принадлежат. Другими словами, целевое назначение земель и вид их разрешенного использования определяют

правовой режим владения землями, а значит виды и границы гражданско-правовых и земельных правоотношений, которые могут возникнуть по поводу данных земель.

Подытожив вышесказанное, можно сделать вывод о том, что все признаки, за счет которых дается характеристика земельному участку (как основные, так дополнительные) имеют значение для установления оснований и определения порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, при установлении оснований для изъятия земельного участка учитывается необходимость сохранения и защиты природных свойств земельного участка, поскольку земли представляют особую социально-экономическую важность как для государства, так и для всего общества. Все элементы земельного участка – почвенный слой, объекты, расположенные над и под ним являются неотъемлемыми элементами участка и его идентифицирующими признаками.

Публичный элемент в правовом режиме земельного участка, в частности деление земель по целевому назначению и виду разрешенного использования, имеет особую важность в характеристике его как объекта изъятия, поскольку напрямую связан с установлением оснований изъятия земельного участка ввиду ненадлежащего использования, определением порядка изъятия земельных участков, а также определении выкупной цены в целях изъятия для государственных или муниципальных нужд [41, с. 150].

2.3 Предварительное и равноценное возмещение как условие изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд

Конституционные понятия предварительного и равноценного возмещения как условия изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд раскрываются в общих нормах гражданского

законодательства и специальных нормах законодательства, прежде всего земельного и жилищного, регламентирующих специальные вопросы возмещения убытков с учетом особого правового режима.

В соответствии со ст. 281 ГК РФ:

«1. За земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение.

2. При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством» [4].

Иными словами, предварительное и равноценное возмещение правообладателю земельного участка предполагает осуществление предварительного расчета и выплаты рыночной стоимости участка, убытков и упущенной выгоды.

Необходимо так же отметить, что по соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

На практике встречаются ситуации, когда собственник не согласен с решением об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа. В таких случаях решение спорных вопросов возлагается на судебные органы.

Как уже было рассмотрено нами ранее, изъятие (выкуп) земельных участков хоть и осуществляется в одностороннем порядке, но, тем не менее, предполагает компенсацию правообладателю, чье право собственности прекращается в принудительном порядке. Нахождение компромисса между

публичным органом власти и собственником на практике не всегда достигается, и для определения равноценного возмещения, которое устроило бы обе стороны, собственники вынуждены обращаться в суд. Однако, несмотря на то, что подобного рода судебные споры часто возникают на практике, в судебной практике, затрагивающей экономические интересы правообладателей и публичных органов власти, не наблюдается должного единообразия.

Правовой и методической основой определения рыночной стоимости изымаемых земельных участков для государственных или муниципальных нужд выступает Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с которым: «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства» [28].

Детальная правовая регламентация порядка определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд закреплена ст. 56.8 Земельного кодекса РФ. Так, согласно п. 7 ст. 56.8 ЗК РФ: «Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости» [14].

Однако, несмотря на достаточно обширное нормативно-правовое регулирование зачастую возникают проблемы при определении размера возмещения, и его предоставления в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Большую роль в процессе соблюдения законности играют судебные органы, реализуя на практике механизм судебной защиты нарушенных законных прав и интересов правообладателей земельных участков.

Рассмотрим применение механизма судебной защиты по спорам, связанным с размером возмещения за изымаемый земельный участок.

Разберем пример из судебной практики – гражданское дело о принудительном изъятии земельного участка для строительства железнодорожной дороги. Согласно Решению № 2-1878/2020 Старооскольского городского суда Белгородской области по гражданскому делу Первышева Н.В. к ОАО «РЖД» о взыскании компенсации за жилой дом, надворные постройки, земельный участок и зеленые насаждения, разногласия сторон сводились к размеру возмещения, которое в соответствии с заключением экспертизы, выполненной по заказу истца, составило 3617000 руб. Представитель ответчика заключение предоставленной истцом экспертизы оспаривал, однако доказательств, свидетельствующих об ином размере спорного имущества, суду не представил. Суд пришел к выводу, что оценка, произведенная в рамках судебной экспертизы, соответствует требованиям закона, экспертиза проведена компетентным экспертом, в заключении не содержится каких-либо противоречий, а сделанные выводы полностью обоснованы.

Таким образом, иск Первышева Н.В. к ОАО «РЖД» о взыскании компенсации за жилой дом, надворные постройки, земельный участок и зеленые насаждения был удовлетворен. Право собственности Первышева Н.В. Решением суда было прекращено, с ОАО «РЖД» была взыскана денежная компенсация в размере, определенном экспертизой – 3617000 руб. [35]

Разберем пример из судебной практики – гражданское дело о принудительном изъятии для нужд Российской Федерации образованного земельного участка в связи с реконструкцией участка дороги М-4 «Дон». Согласно Решению № 2-1496/2019 Аксайского районного суда Ростовской области по иску Российской Федерации в лице Государственной компании «Российские автомобильные дороги» к Сериковой А.Ф. о принудительном изъятии земельного участка, разногласия сторон так же сводились к размеру возмещения за изымаемый участок, которое ответчик считала значительно заниженной по сравнению с рыночной стоимостью схожих земельных участков. Согласно отчета эксперта об оценке рыночной стоимости размера

возмещения при изъятии части земельного участка размер возмещения за земельный участок составляет 435404 руб., рыночная стоимость убытков, причиняемых ответчику изъятием земельного участка, составляет 0 руб. Однако судом было установлено, что экспертом были нарушены требования ст. 56.8. ЗК РФ при расчете рыночной стоимости участка, потому как экспертиза была произведена исходя из того, что изымаемый земельный участок является самостоятельным объектом недвижимости, а рыночная стоимость должна была быть определена как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка и сохраняющегося у правообладателя. При этом проведение дополнительной или повторной экспертизы не назначалось, а ответчиком не представлено в суд каких-либо допустимых доказательств оспаривающих правильность произведенного расчета рыночной стоимости участка и убытков, суд принимает представленный истцом отчет об оценке рыночной стоимости размера возмещения при изъятии части земельного участка для государственных нужд РФ в качестве доказательства в обоснование исковых требований.

Таким образом, иск ГК «Российские автомобильные дороги» к Сериковой А.Ф. о принудительном изъятии земельного участка был удовлетворен. Право собственности Сериковой А.Ф. Решением суда было прекращено, земельный участок у Сериковой А.Ф. было изъят для государственных нужд Российской Федерации с предоставлением на расчетный счет ответчика возмещения за изымаемый земельный участок в размере 435404 руб. [32]

Таким образом, анализ судебной практики по проблемам, связанным с размером возмещения за изымаемый земельный участок, показал, что практика не единообразна, а значит действующие законодательные акты содержат пробелы, которые должны быть восполнены законодателем путем совершенствования нормативно-правовой базы.

Глава 3 Порядок изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд

3.1 Принятие решения об изъятии (выкупе) земельного участка для государственных и муниципальных нужд

Земельные участки для государственных или муниципальных нужд изымаются в исключительных случаях, связанных с государственными или муниципальными нуждами

На сегодняшний день вопросы, связанные с гарантиями правовой защиты вещных и обязательственных прав, касающихся земельных участков, являются крайне актуальными. Изъятие (выкуп) земельных участков не должно являться противоправной мерой и никаким образом нарушать законные права и интересы правообладателей этих земель. Неукоснительное соблюдение процедуры изъятия (выкупа) способствует соблюдению законности процедуры, эффективной защите прав и интересов собственников земельных участков, снижает риски незаконного поведения должностных лиц государственных и муниципальных органов.

В соответствии со ст. 56.6: «1. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд ... может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию ...

4. В решении об изъятии должны быть указаны изымаемые земельные участки, в том числе земельные участки, подлежащие образованию, и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, а также цель изъятия земельных участков ...» [14].

В соответствии с ч. 10 ст. 56.6 ЗК РФ: «В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение:

- 1) осуществляют размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- 2) обеспечивают опубликование решения об изъятии ... ;
- 3) направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости ... ;
- 4) направляют копию решения об изъятии в орган регистрации прав;
- 5) направляют организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (при наличии такого ходатайства), копию решения об изъятии, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости ...» [14].

Таким образом, решение об изъятии земельного участка, а также расположенного на нем недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления. Решение об изъятии земельного участка может быть обжаловано в суде.

3.2 Уведомление и регистрация при изъятии (выкупе) земельного участка для государственных и муниципальных нужд

Согласно ч. 5 ст. 279 ГК РФ: «Правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством» [4].

Процедура изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд регламентирована законом, а соблюдение установленного законом порядка изъятия способствует соблюдению принципа

законности при осуществлении процедуры изъятия. Однако на практике, несмотря на достаточно обширное нормативно-правовое регулирование порядка изъятия земельных участков, зачастую возникают проблемы, связанные с несоблюдением порядка изъятия. Данные проблемы, как правило, обусловлены не достаточно компетентными в данной области должностными лицам государственных и муниципальных органов, которые либо сознательно, либо по незнанию допускают нарушения процедуры изъятия, в связи с чем правообладатели земельных участков вынуждены обращаться за защитой своих прав в судебные органы.

Рассмотрим применение механизма судебной защиты по спорам, связанным с несоблюдением порядка изъятия земельных участков.

На практике часто встречаются нарушения установленной процедуры изъятия земельных участков в части касающейся уведомления собственника участка. Так, неуведомление правообладателя должным образом и в должный срок является основанием для отказа органу публичной власти в удовлетворении требования о принудительном изъятии.

Разберем пример из судебной практики – гражданское дело о принудительном выкупе земельного участка для государственных нужд. Согласно Решению № А51-19726/2015 Арбитражного суда Приморского края по гражданскому делу ФКУ «Межрегиональная дирекция по дорожному строительству в Дальневосточном регионе России Федерального дорожного агентства» к ФГУ сельскохозяйственному предприятию «Михайловское» Министерства обороны Российской Федерации о принудительном выкупе земельного участка для государственных нужд, разногласия сторон сводились к тому, что в нарушении требования законодательства решение об изъятии вышеуказанного земельного участка опубликовано не было, а значит процедура изъятия не была соблюдена должным образом. Ответчик с предъявленными к нему требованиями не согласился, полагает, что истцом не соблюдена установленная законом процедура выкупа земельного участка для государственных (муниципальных) нужд. Представитель Министерства

обороны считает исковые требования незаконными и необоснованными, указал, что он как собственник спорного земельного участка не был надлежащим образом уведомлен об его изъятии.

Суд, оценив по своему внутреннему убеждению относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, считает исковое заявление Учреждения не подлежащим удовлетворению, исходя из того, что независимо от того, какие действия по подготовке к заключению соглашения о выкупе земельного участка были произведены до 1 апреля 2015 г., после указанной даты процедура подготовки и заключения такого соглашения, предусмотренная положениями главы VII.1 ЗК РФ должна быть соблюдена в полном объеме (абз. 20 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015). Как следует из материалов дела в нарушение пунктов 1-3 ст. 56.6 ЗК РФ решение об изъятии на официальном сайте Федерального дорожного агентства, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не публиковалось. Также не представлены истцом и доказательства соблюдения положений пункта 2 статьи 56.5 ЗК РФ по опубликованию сообщения о планируемом изъятии земельных участков и размещении информации на информационных щитах.

Таким образом, в нарушении требования законодательства решение об изъятии земельного участка опубликовано не было, а значит процедура изъятия соблюдена не была, следовательно в удовлетворении иска было отказано [33].

Так же на практике часто встречаются нарушения установленной процедуры изъятия земельных участков, связанные с тем, что фактическое занятие участка происходит раньше, чем заключение соглашения об изъятии. Так, фактическое занятие участка государственными либо муниципальными объектами, не изъятых в установленном законом порядке, принадлежащего должному правообладателю, не может повлечь устранение нарушений, ввиду

того, что ликвидировать осуществленные с земельным участком преобразования не представляется возможным. В данной связи правообладатель может рассчитывать только на возмещение причиненного ему ущерба, поскольку столькое очевидное нарушение порядка изъятия земельных участков не может быть оспорено.

Разберем пример из судебной практики – гражданское дело о принудительном выкупе земельного участка для государственных нужд. Согласно Решению № 2-1193/2016 Октябрьского районного суда г. Ставрополя по гражданскому делу Зайцева Ю.В. к администрации г. Ставрополя о взыскании убытков, обязанности завершить процедуру изъятия земельного участка, разногласия сторон сводились к тому, что в нарушении требования законодательства решением администрации муниципального образования земельный участок, принадлежащий Зайцеву Ю.В. на праве собственности, был предоставлен обществу для застройки микрорайона без проведения процедуры изъятия. В качестве оснований исковых требований истец указал в иске, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок, который истец планировал использовать для строительства. В адрес Зайцева Ю.В. поступило письмо, в котором сообщалось, что во исполнение постановления администрации г. Ставрополя «Об изъятии земельного участка для муниципальных нужд», земельный участок изымается для муниципальных нужд г. Ставрополя. Был также указан порядок изъятия, установленный Гражданским кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ с указанием на возмещение убытков собственникам земельных участков, причиненных изъятием земельных участков. В течение года никаких действий со стороны администрации г. Ставрополя, направленных на установление выкупной цены и возмещение истцу убытков не было произведено, никаких действий, направленных на достижение соглашения об условиях изъятия, со стороны администрации г. Ставрополя не производилось. Более того, администрацией г. Ставрополя по всему земельному участку было проложено асфальтобетонное покрытие. На сегодняшний день истец фактически лишен права

собственности на указанный земельный участок и ничего не получил в качестве выкупной пены и компенсации.

Судом было установлено, что администрация г. Ставрополя грубо нарушает международный и конституционный принцип уважения права собственности, правило о принудительном прекращении права собственности исключительно посредством соответствующего судебного решения и при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ и ст. Протокола 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод, а также основополагающий принцип гражданского права, согласно которому, все участники гражданского оборота, при реализации своих гражданских правомочий должны вести себя добросовестно и никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ). Суд отметил, что само по себе несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для муниципальных нужд не лишает собственника такого участка права на возмещение убытков, причиненных фактическим лишением имущества.

Таким образом, исковые требования Зайцева Ю.В. были удовлетворены, с администрации г. Ставрополя были взысканы в пользу Зайцева Ю.В. убытки, причиненные неправомерными действиями органа местного самоуправления, в виде размера рыночной стоимости земельного участка и в размере стоимости неотделимых улучшений данного земельного участка. Однако в исковых требованиях Зайцева Ю.В. к администрации г. Ставрополя об обязанности завершить процедуру изъятия земельного участка в соответствии с действующим законодательством – подготовить проект договора выкупа земельного участка, были оставлены без удовлетворения [34].

Таким образом, анализ судебной практики по проблемам, касающимся размера возмещения за изымаемый участок, а так же по проблемам, связанным с несоблюдением порядка изъятия земельных участков, показал, что случаи нарушения законных интересов и прав собственников участков встречаются достаточно часто. В связи с этим правообладатели вынуждены прибегать к

механизмам судебной защиты для восстановления своих нарушенных прав, компенсации им убытков. То, насколько эффективно действует судебный механизм защиты прав собственников земельных участков, принудительно изымаемых государственными или муниципальными органами власти, напрямую влияет на соблюдение конституционного принципа законности.

На сегодняшний день вопросы, связанные с гарантиями правовой защиты вещных и обязательственных прав, касающихся земельных участков, являются крайне актуальными. Неукоснительное соблюдение процедуры изъятия (выкупа) способствует соблюдению законности процедуры, эффективной защите прав и интересов собственников земельных участков, снижает риски незаконного поведения должностных лиц государственных и муниципальных органов.

Заключение

Принудительное прекращение прав на земельные участки представляет особый институт гражданского права, состоящий из совокупности взаимосвязанных норм, регулирующих однородные общественные отношения. Выделение принудительного прекращения прав на земельные участки в отдельный гражданско-правовой институт обусловлено тем фактом, что совокупность его норм связана с законным односторонним прекращением прав собственности, определяет основания, условия и порядок принудительного прекращения прав на земельные участки, и имеет своей целью не только смену собственника земель как объекта гражданских прав, но и предполагает рациональное перераспределение земель в соответствии с общественными задачами.

Сущность принудительного прекращения прав на земельные участки состоит в том, что они являются следствием правопрекращающих юридических фактов в отношении прав субъектов гражданских правоотношений, и обусловлены переходом имущественных прав на земельные участки от одного субъекта к другому помимо и против воли о отчуждателя.

Тот факт, что рассматриваемые нами нормы не относятся к исключительной компетенции гражданского законодательства, а многие из них содержатся так же в нормах земельного законодательства, позволяет прийти к выводу о том, что институт принудительного прекращения прав на земельные участки является комплексным (межотраслевым) институтом.

Стоит, безусловно, подчеркнуть тот факт, что обязанность правоприменителя учитывать законодательные нормы двух отраслей права – гражданского и земельного, затрудняет их реализацию. Дело в том, что многие нормы Земельного кодекса противоречат нормам Гражданского кодекса, что, в свою очередь, вызывает ряд сложностей на практике. Тем не менее, правовое регулирование оснований принудительного прекращения прав на земельные участки исходит из положения о том, что они, в первую очередь, должны

соответствовать гражданско-правовым нормам и, соответственно, регулироваться гражданским законодательством, а во вторую очередь, учитывать нормы земельного законодательства.

Историко-правовой анализ становления и развития института принудительного прекращения прав на земельные участки позволяет прийти к выводу, что в любой исторический период данный институт представляет собой отношения власти и подчинения, с одной стороны которых находится государство, а с другой – собственник земли (либо её владелец).

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд является одним из оснований принудительного прекращения прав на земельные участки, однако помимо этого может рассматриваться как правовой институт и юридическая деятельность.

Изъятие (выкуп) земель осуществляется принудительным административным актом, исходящим из принципа возмездности. Необходимо отметить, что выкуп осуществляется в исключительном порядке и только с целью обеспечения публичных нужд. Изъятие (выкуп) земель удовлетворяет общественные потребности, и осуществляется только в том случае, если альтернативные способы удовлетворения публичных интересов невозможны.

Институт изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд является комплексным (межотраслевым) институтом, который включает в себя нормы как гражданского, так и земельного законодательства. Полагаем, что такой сложный правовой институт, как изъятие (выкуп) земельных участков, не может функционировать в рамках одной отрасли, поскольку это снизило бы эффективность механизма правового регулирования данных правоотношений. Именно закрепление норм, касающихся данного института, в различных (но во многом смежных) отраслях права – гражданском и земельном, позволит законодателю осуществлять более цельное правовое регулирование.

Наблюдается необходимость в законодательном закреплении критерия общепольности, который бы жестко регламентировал деятельность лиц,

ответственных за изъятие земли. Заполнение этого законодательного пробела позволит решить проблему злоупотребления правом, и как следствие, минимизировать коррупционную деятельность должностных лиц государственных и муниципальных органов в данной области.

Анализ судебной практики по проблемам, связанным с размером возмещения за изымаемый земельный участок, показал, что практика не единообразна, а значит действующие законодательные акты содержат пробелы, которые должны быть восполнены законодателем путем совершенствования нормативно-правовой базы.

Анализ судебной практики по проблемам, касающимся размера возмещения за изымаемый участок, а так же по проблемам, связанным с несоблюдением порядка изъятия земельных участков, показал, что случаи нарушения законных интересов и прав собственников участков встречаются достаточно часто. В связи с этим правообладатели вынуждены прибегать к механизмам судебной защиты для восстановления своих нарушенных прав, компенсации им убытков. То, насколько эффективно действует судебный механизм защиты прав собственников земельных участков, принудительно изымаемых государственными или муниципальными органами власти, напрямую влияет на соблюдение конституционного принципа законности.

На сегодняшний день вопросы, связанные с гарантиями правовой защиты вещных и обязательственных прав, касающихся земельных участков, являются крайне актуальными. Неукоснительное соблюдение процедуры изъятия (выкупа) способствует соблюдению законности процедуры, эффективной защите прав и интересов собственников земельных участков, снижает риски незаконного поведения должностных лиц государственных и муниципальных органов.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алтынбаева, Л.М., Квасников Е.С. О соотношении понятий «выкуп» и «изъятие» земельных участков для государственных и муниципальных нужд / Л.М. Алтынбаева. – Текст: непосредственный // Закон и право. – 2021. – N 8. – С. 60-62.
2. Анисимов, А.П. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики : монография / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, М.С. Сотникова. – М. : Новый индекс, 2010. – 256 с. – ISBN 978-5-94268-034-3. – Текст: непосредственный.
3. Беляков, Н.С. Проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд / Н.С. Беляков. – Текст: непосредственный // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». – 2021. – N 2-2. – С. 22-25.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : ГК : текст с изменениями и дополнениями на 26 октября 2021 года : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] // Собрание законодательства РФ от 5 декабря 1994 г. – N 32. – Ст. 3301.
5. Гринь, Е.А. Понятие принудительного прекращения прав на земельные участки и классификация его оснований / Е.А. Гринь. – Текст: непосредственный // Уникальные исследования XXI века. – 2015. – N 1 (1). – С. 21-43.
6. Даль, В.И. Толковый словарь живого великорусского языка : [В 4 т.] / В.И. Даль. – М. : Изд. центр «Терра», 1995. – Т. 3. – 555 с. – ISBN 5-85255-492-8. – Текст: непосредственный.
7. Дамбиева, Т.В. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд: возможные пути улучшения / Т.В. Дамбиева. – Текст: непосредственный // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – N 8 (191). – С. 52-61.

8. Декрет II Всероссийского съезда Советов «О земле» от 8 ноября (26 октября) 1917 года. – Текст: электронный // СПС КонсультантПлюс. – Режим доступа: локальный; по договору.

9. Декрет ВЦИК «О социализации земли» от 19 февраля 1918 года. – Текст: электронный // СПС КонсультантПлюс. – Режим доступа: локальный; по договору.

10. Дихтяр, А.И., Клейменова, Е.С. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: вопросы теории и практики. – Текст: электронный // URL: <https://docs.cntd.ru/document/902114158> (дата обращения: 01.05.2022 года).

11. Ерофеев, Б.В. Земельное право России : учебник для академического бакалавриата / Б.В. Ерофеев ; под научной редакцией Л.Б. Братковской. – 15-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2019. – 496 с. – ISBN 978-5-534-05234-3. – Текст: непосредственный.

12. Жаворонкова, Н.Г. Земельное право : учебник для бакалавров / Н.Г. Жаворонкова, И.О. Краснова. – М. : Издательство Юрайт, 2016. – 580 с. – ISBN 978-5-9916-2909-6. – Текст: непосредственный.

13. Жилищный кодекс Российской Федерации : ЖК : текст с изменениями и дополнениями на 1 мая 2022 года : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] // Собрание законодательства РФ от 3 января 2005 г. – N 1. – Ст. 14.

14. Земельный кодекс Российской Федерации : ЗК : текст с изменениями и дополнениями на 27 февраля 2022 года : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] // Собрание законодательства РФ от 29 октября 2001 г. – N 44. – Ст. 4147.

15. Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик : [утв. Постановлением Чрезвычайного VIII Съезда Советов СССР от 05 декабря 1936 года]. – Текст: электронный // СПС КонсультантПлюс. – Режим доступа: локальный; по договору.

16. Конституция Российской Федерации : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 года] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.05.2022 года).

17. Корнеев, А.Л. Некоторые вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд / А.Л. Корнеев. – Текст: непосредственный // Экологическое право. – 2005. – N 1. – С. 68-70.

18. Липски, С.А. Земельное право [Текст] : учебник / С.А. Липски. – М. : КНОРУС, 2017. – 339 с. – ISBN 978-5-406-05796-4. – Текст: непосредственный.

19. Маттеи, У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е.А. Суханов. – М. : Юрист, 1999. – 383 с. – ISBN 5-7975-0155-4. – Текст: непосредственный.

20. Мозолин, В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике / В.П. Мозолин. – М. : ИГПАН, 1992. – 175 с. – ISBN 5-201-01261-7. – Текст: непосредственный.

21. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 31 декабря 2014 года N 499-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 5 апреля 2021 года : [принят Государственной думой 19 декабря 2014 года : одобрен Советом Федерации 25 декабря 2014 года] // Собрание законодательства РФ от 5 января 2015 г. – N 1. – Ст. 52.

22. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 года N 14 // Российская газета от 8 июля 2009 г. – N 123.

23. О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

: Федеральный закон от 7 июня 2013 года N 108-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 20 апреля 2021 года : [принят Государственной думой 21 мая 2013 года : одобрен Советом Федерации 29 мая 2013 года] // Собрание законодательства РФ от 10 июня 2013 г. – N 23. – Ст. 2866.

24. Об инновационном центре «Сколково» : Федеральный закон от 28 сентября 2010 года N 244-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 1 января 2022 года : [принят Государственной думой 21 сентября 2010 года : одобрен Советом Федерации 22 сентября 2010 года] // Собрание законодательства РФ от 4 октября 2010 г. – N 40. – Ст. 4970.

25. 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 : Федеральный закон от 1 декабря 2007 года N 310-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 28 июня 2014 года : [принят Государственной думой 16 ноября 2007 года : одобрен Советом Федерации 23 ноября 2007 года] // Собрание законодательства РФ от 3 декабря 2007 г. – N 49. – Ст. 6071.

26. Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума «Азиатско-Тихоокеанское экономическое сотрудничество : Федеральный закон от 8 мая 2009 года N 93-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 29 декабря 2017 года : [принят Государственной думой 24 апреля 2009 года : одобрен Советом Федерации 29 апреля 2009 года] // Собрание законодательства РФ от 11 мая 2009 г. – N 19. – Ст. 2283.

27. Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 5 апреля 2013 года N 43-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 1 марта 2022 года : [принят Государственной думой 22 марта 2013 года : одобрен

Советом Федерации 27 марта 2013 года] // Собрание законодательства РФ от 8 апреля 2013 г. – N 14. – Ст. 1651.

28. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 2 июля 2021 года : [принят Государственной думой 16 июля 1998 года : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] // Собрание законодательства РФ от 3 августа 1998 г. – N 31. – Ст. 3813.

29. Основы земельного законодательства СССР : [утв. Законом СССР от 13 декабря 1968 года]. – Текст: электронный // СПС КонсультантПлюс. – Режим доступа: локальный; по договору.

30. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права : [В 3 т.] / К.П. Победоносцев. – М. : Зерцало, 2003. – Т. 3. – 591 с. – ISBN 5-8078-0084-2. – Текст: непосредственный.

31. Поленина, С.В. Комплексные правовые институты и становление новых отраслей права / С.В. Поленина. – Текст: непосредственный // Правоведение. – 1975. – N 3. – С. 71-79.

32. Решение Аксайского районного суда Ростовской области от 9 сентября 2019 года по делу N 2-1496/2019 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/lIHmeqzMb95D/> (дата обращения: 01.05.2022 года).

33. Решение Арбитражного суда Приморского края от 28 сентября 2016 года по делу N А51-19726/2015 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/qiE5YPxoR0ZX/> (дата обращения: 01.05.2022 года).

34. Решение Октябрьского районного суда г. Ставрополя от 30 мая 2016 года по делу N 2-1193/2016 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ehcJAtURB7gJ/> (дата обращения: 01.05.2022 года).

35. Решение Старооскольского городского суда Белгородской области от 29 октября 2020 года по делу N 2-1878/2020 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/VBesK2gzs3Ln/> (дата обращения: 01.05.2022 года).

36. Свод Законов Российской Империи. Том I-XVI. – Текст: электронный // СПС КонсультантПлюс. – Режим доступа: локальный; по договору.

37. Сидорова, Е.Л. Защита прав и интересов физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.06 / Сидорова Елена Леонидовна; [Место защиты: Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве РФ]. – М., 2010. – 23 с.

38. Строев, Е.С., Бабашкин, В.В., Борхунов, Н.А. Земельный вопрос / Е.С. Строев. – М. : Колос, 1999. – 536 с. – ISBN 5-10-003578-1. – Текст: непосредственный.

39. Сыроедов, Н.А. Возникновение прав на землю / Н.А. Сыроедов. – Текст: непосредственный // Государство и право. – 2004. – N 10. – С. 65-72.

40. Шейнин, Л.Б. Земельное право России : учебное пособие / Л.Б. Шейнин. – М. : Эксмо, 2007. – 351 с. – ISBN 5-699-18383-3. – Текст: непосредственный.

41. Шмалько, О.В., Верещагина Д.В. Земельный участок как объект изъятия / Д.В. Верещагина. – Текст: непосредственный // Верещагина Д.В. Земельный участок как объект изъятия // Правовое государство: теория и практика. – 2013. – N 4 (34). – С. 142-150.