

Круглякова Виктория Марковна, д.э.н., профессор кафедры технологии, организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью,

Воронежский государственный технический университет

E-mail : vinikat@mail.ru

Петрова Элина Эдуардовна, студент магистратуры

Воронежский государственный технический университет

E-mail : elina_petrova@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ УСЛОВИЙ И ПОРЯДКА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Аннотация: В статье рассмотрено понятие изъятия земельных участков, ненадлежащего (нецелевого) использования земельного участка, проанализировано законодательство в области судебных споров по изъятию земель, выделены основные проблемы, которые существуют в данной сфере, а также отражены юридические аспекты прекращения права собственности на земельный участок. Особое внимание уделяется рассмотрению порядка и условий изъятия земель, определению размеров штрафов, применяемых в связи с нецелевым использованием участка в соответствии с их назначением и разрешенным использованием. Так же в статье приведены возможные решения существующих проблем в области изъятий земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Ключевые слова: земельный участок, ненадлежащее использование, государственные нужды, изъятие земельного участка, муниципальные нужды, прекращение права собственности, судебные споры.

Abstract: The article considers the concept of seizure of land plots, improper (inappropriate) use of land, analyzes the legislation in the field of judicial disputes on

seizure of land, highlights the main problems that exist in this area, as well as reflects the legal aspects of termination of ownership of land. Special attention is paid to the consideration of the procedure and conditions for the seizure of land, determining the amount of fines applied in connection with the misuse of the site in accordance with their purpose and permitted use. Also, the article presents possible solutions to existing problems in the field of seizure of land for state and municipal needs.

Keywords: land plot, improper use, state needs, seizure of land, municipal needs, termination of ownership, litigation.

Необходимость изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также изъятие, и инициируемое в связи с ненадлежащим использованием земельной собственности, вызывает серьезные дискуссии по поводу порядка и условий изъятия земель, а также прекращения права собственности на земельные участки из года в год. Актуальность темы представляемой статьи определена участвующими случаями множественных судебных споров по данным вопросам. Примером может послужить строительство олимпийских объектов в Сочи, когда для их возведения была проведена процедура изъятия земель у собственников на определенных условиях. Также в качестве примера изъятия можно рассмотреть подготовку к строительству автомагистралей, железнодорожных путей, различных дорожных развязок. Причем, в ФЗ №499 от 31.12.2014 г. в статье 49 указано, что все земли изымаются только в том случае, если отсутствуют альтернативные варианты строительства или реконструкции, а так же сказано, что изымаются земли абсолютно любых категорий, кроме отнесенных к особо охраняемым природным объектам. Возникает проблема обоснованности применения процедуры изъятия земельных участков, для решения которой, прежде всего, необходимо не только проанализировать процесс и условия изъятия земельных участков, но и к тому же рассмотреть основные проблемы этой сферы и в дальнейшем выявить всевозможные пути их решения.

Как считает автор статьи «Изъятие земель» Стрбакова А.Н., прежде всего, необходимо выявлять лица, которым принадлежит планируемый к изъятию земельный участок [1]. Процесс изъятия содержит жесткую процессуальную инструкцию по осуществлению, и методику расчета доставленных убытков и потерь. В зависимости от использования земельного участка и прав на него и определяются методология расчета ущерба в связи с изъятием земельного участка, но для начала необходимо произвести сбор и анализ всей доступной информации по земельному участку. После принятия окончательного решения об изъятии земельного участка, уполномоченный орган исполнительной власти должен в течение 10 дней довести информацию до сведения заинтересованного круга лиц, а именно разместить информацию на своём официальном сайте, и также в обязательном порядке направить копию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), собственникам изымаемого земельного участка и организации, подавшей ходатайство. В том случае, когда никакой информации получено не было, следует обратиться в архивы органов государственной власти, местного самоуправления или в другие органы, предположительно располагающие «историческими данными» о правообладателе объекта. Решение об изъятии может быть обжаловано и имеет свой срок действия, а именно 3 года со дня его принятия. В случае, если собственники недвижимости не были выявлены, уполномоченный орган должен обратиться в суд с заявлением о признании права собственности на объект недвижимости за муниципалитетом, субъектом или Российской Федерацией.

О принудительном изъятии речь может идти только тогда, когда уполномоченному органу не удалось договориться мирным путем с правообладателем имущества. В этом случае соответствующее решение может оспариваться в суде.

Рассмотрим основные причины, по которым сторонам не удастся достичь мирного соглашения.

Возникает множество вопросов об основных причинах, вследствие которых возникают споры, связанные с изъятием. Многие авторы считают, что первой и скорее всего единственной причиной возникновения судебных споров по изъятию земельных участков, в случае обращения в суд собственника, является неверное определение величины ущерба или сумм выплат, которые предусмотрены процедурой изъятия земельного участка [2]. При рассмотрении данного вопроса на этапе подготовки к изъятию проводится первичная оценка ущерба. При этом, в случае судебного спора на основании определения суда назначается судебно-оценочная экспертиза, при которой и рассчитывается стоимость земельного участка и улучшений, если таковые имеются на изымаемом участке. Размер возмещения убытков, связанных с изъятием земельных участков, причиненных правообладателю определяется в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Помимо этого федерального закона так же существуют специально разработанные методические рекомендации по расчету ущерба в связи с изъятием для государственных нужд. В данном нормативном акте описываются общие положения и рекомендации, а также перечислена последовательность выполнения работ по расчету с учетом множества факторов, методология расчетов упущенной выгоды и прочих убытков. При определении суммы выплат нужно учесть так называемое вознаграждение за отчуждение участка в связи с изъятием для государственных нужд и особенности участка, а также существует процедура принудительного изъятия, которую не избежать если заинтересованными сторонами не будет достигнуто согласие. В связи с этим вытекает первая проблема вопроса, поднятого в статье заключающаяся в том, что граждане не имеют гарантированных прав на свое имущество, если государство может принудительно изъять земли без выплаты определенной «справедливой» компенсации [3]. Проблема вторая. Снижений инвестиций в такую недвижимость, так как существует риск потери дохода, если земли, допустим используются как доходная недвижимость. Проблема третья. Снижается срок реализации проектов, задуманных собственником, так

как если собственник не согласен с предоставленными ему условиями, он будет обращаться в суд и пытаться решить вопрос в судебном порядке, а как известно решение подобных вопросов требует длительного рассмотрения, что повлечет за собой потери и дополнительные расходы. Проблема четвертая. Это конечно, злоупотребление полномочиями государственной власти и коррупция. В таких условиях, действительно мы можем получить заниженную стоимость имущества. Не стоит забывать о том, что при изъятии земельного участка, собственник может получить определенную компенсацию, итоговая сумма которой может варьироваться в зависимости от различных факторов: площадь, передаваемые права, местоположение и др.

Из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что не существует гарантированных способов защиты от изъятия земель для государственных и муниципальных нужд. Так как стоимость зачастую формируется с учетом кадастровой стоимости, единственной рекомендацией является проведение комплексных кадастровых работ на участке, а также правильный выбор местоположения объекта. К примеру, вероятность того, что изымут земельный участок, который находится дальше от прилегающей дороги- меньше, чем этот же участок стоял бы ближе к дороге, но и это не исключит возможного изъятия, если в этом возникнет необходимость. Здесь нужно учитывать множественные факторы, цели, для которых изымаются земельные участки. За частую изъятие необходимо для строительства дорог, как уже было описано выше, но может возникнуть необходимость возведения иных объектов, например строительство промышленных зданий. В любом случае, правообладатели земельного участка должны получить адекватное вознаграждение или сопоставимый по всем критериям земельный участок в собственность. Проанализировав различные источники информации по этому вопросу, можно отметить, что вопрос судебных споры по изъятию земель для нужд государства остается острой нерешенной проблемой, которая требует доработки со стороны нормативно-правовых актов, в которых будут более детально рассмотрен порядок именно принудительного изъятия, защиты граждан в таких ситуациях, а так же

вариантов решения споров сторон, альтернативных вариантов, в случае если правообладатель не согласен с суммой вознаграждения.

Еще одной актуальной проблемой считается изъятие земельных участков из-за ненадлежащего использования, что вызывает множество вопросов у большинства людей, столкнувшихся с подобными ситуациями. Данные полномочия в отношении земельных участков являются законными и предусмотрены со стороны государства. Тогда, нарушение прав и невыполнение законов, изложенных законодательством относительно использования земельных участков, ведет к юридической ответственности. Одной из актуальных тем данного вопроса является правовое регулирование изъятия земель. Согласно со ст. 284 ГК РФ земельный участок изымается в том случае, если этот участок предназначен для целей строительства, сельскохозяйственного использования и не был использован собственником по его назначению в течении трех лет, если же более длительный срок не предусмотрен нормативными актами и законодательством.

Земельный участок изымается у собственника, если пользование участком осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в том случае, когда использование земельного участка подразумевает под собой причинение вреда окружающей среде, а также приводит к ухудшению состояния почвы и дальнейшему снижению плодородия или на участке была возведена или создана самовольная постройка.

Регулирование и порядок изъятия земельных участков регламентирован не только ГК РФ (ст. 284-287) но и ст. 45,46 и 54 ЗК РФ, а так же Федеральным Законом «об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [4]. Следует отметить, что законодательством не определены конкретные признаки, по которым можно судить о неиспользовании земельного участка в соответствии с его назначением, позволяющие его изъять [5]. Статья 286 ГК РФ регулирует процедуру изъятия земельного участка у собственника по причине его ненадлежащего использования. Однако четкого порядка проведения процедур

прекращения права собственности на землю в этих случаях не установлено». Из-за недостаточно хорошо сформированной нормативно-правовой базы возникают проблемы с изъятием земельных участков, однако в тоже время хорошо определены размеры штрафов [6]. Это больше касается земель сельскохозяйственного назначения- в ст. 8 КоАП РФ предусмотрены специальные штрафы (административное наказание) для нарушителей целевого использования сельскохозяйственных земель. Размер штрафа определяется в зависимости от того, кому принадлежит земельный участок. Штраф высчитывается как процент от кадастровой стоимости ЗУ. Ниже приведена таблица, где указан размер штрафов за нецелевое использование земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Таблица 1. Штрафы, применяемые в связи с нецелевым использованием участка в соответствии с их назначением и разрешенным использованием

Кому принадлежит земельный участок	Кадастровая стоимость земельного участка определена		Кадастровая стоимость земельного участка не определена		
	% от КС		Минимальная сумма	Минимальная сумма от	Максимальная сумма от
	от	до			
Граждане	0,5	1	10 000	10 000	20 000
Должностные лица	1	1,5	20 000	20 000	50 000
Юридические лица	1,5	2	100 000	100 000	200 000

Приведенная выше таблица, на наш взгляд, накладывает на собственников земельного участка небольшие штрафы, что может повлечь за собой повторные нарушения.

Таким образом, рассмотрев мнение различных авторов и выявив различные нюансы со стороны законодательства в отношении порядка

проведения изъятия, можно сделать вывод о том, что все-таки есть небольшие неточности в законодательстве РФ по порядку изъятия и основных пунктов, по которым можно судить о нецелевом использовании земельного участка и как уже было описано, на наш взгляд, штрафы за нецелевое использование незначительны. Возможно, увеличение штрафов хотя бы в 2-3 раза, повлекло за собой большую ответственность собственников за использование земельного участка по назначению. Так же, мы предполагаем, что существенную роль сыграли бы более частые проверки исполнительных органов по данному вопросу.

Библиографический список:

1. «Изъятие земель» Стребакова А.Н. -87 с. [Электронный ресурс] <https://cyberleninka.ru/>.

2. А.С. Волосников, Е.А. Гринь, Э.А. Гряда, Д.В. Кудрякова Земельные споры Конспект лекций. Краснодар: КубГАУ, 2016. - 178 с. [Электронный ресурс] URL <http://netprava.ru/>.

3. Князькова Т. С., Чмыхало Е. Ю. Прекращение прав на земельные участки в связи с ненадлежащим их использованием [Текст] // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Казань, май 2015 г.). — Казань: Бук, 2015. — С. 137-139. — <https://moluch.ru>.

4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения // [Электронный ресурс] : Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/>.

5. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс] : Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/>.

б. Гражданский кодекс от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. От 22.10.2014 г.)
// «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, N 32, ст. 3301. [Электронный
ресурс] : Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/>.