

**ПРОБЛЕМЫ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД****Кочнев Артём Алексеевич**

студент Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, РФ, г. Краснодар

Колиева Ангелина Эдуардовна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, РФ, г. Краснодар

Аннотация. В данной статье проведен анализ правовых норм, которые определяют размеры возмещения в случае изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. В процессе анализа установлено наличие проблем, связанных с назначением и выплатой таких компенсаций. Данные проблемы требуют законодательного решения. Установлена также несоразмерность выкупной цены, которая в настоящее время предлагается собственникам, причиненному таким изъятием ущерба. Кроме того, уделено внимание особенностям проведения оценки стоимости земельного участка, а также иных прав на него. Выводы, сформулированные по итогам работы, направлены на обеспечение равномерного возмещения в случае изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Ключевые слова: земельный участок, изъятие, государственные и муниципальные нужды, компенсация.

Положения действующего земельного законодательства устанавливают основания прекращения права собственности на земельные участки, среди которых, прежде всего, установлено изъятие участка для государственных и муниципальных нужд [4, с.21-25] Порядок изъятия земельного участка предусмотрен восьмой главой Земельного Кодекса РФ, которая была введена в 2014 г. С момента своего установления рассматриваемый институт постоянно развивается, количество нормативно-правовых актов, связанных с регулированием данного вопроса, постоянно растет, однако некоторые проблемы остаются нерешенными, что требует их научного осмысления.

Прежде всего, речь идет об установлении на законодательном уровне положений о допущении удовлетворения публичных нужд посредством использования земельного участка частными лицами, а также о проблемах, связанных с информированием о последующем изъятии, об основаниях для изъятия, а также определении порядка изъятия, установления выкупной цены. Названные проблемы стали предметом многочисленных научных исследований [2, с. 94-97]

Вместе с тем, наиболее важной и актуальной среди перечисленных проблем является вопрос об установлении выкупной цены земельного участка. Практическая значимость данного вопроса связана с существенным количеством судебных актов по данной теме, принятых по итогам рассмотрения споров об установлении выкупной цены земельного участка, который изымаемых в государственных или муниципальных нуждах.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд обуславливает наличие определенного законодательного дисбаланса между частными и публичными интересами, в пользу публичных. Прежде всего, это связано с тем, что у собственника нет возможности отказаться от изъятия, в случае, если оно производится в установленном законом порядке. Правообладатель земельного участка вправе в судебном порядке обжаловать основание изъятия.

В связи с тем, что при изъятии земельного участка происходит столкновение частных и публичных интересов, рассматриваемый вопрос имеет особое значение и актуальность. Указанный конфликт находит свое выражение, прежде всего, в судебном споре, когда рассмотрение подлежит вопрос об установлении выкупной цены [6, с.65]. Возможность отчуждения имущества при наличии государственных нужд установлено в положениях Конституции. Вместе с тем, одновременно содержится положение о равнозначном возмещении. Положения земельного законодательства для конкретизации данной нормы указывают, что речь идет о рыночной стоимости участка, а также об убытках и упущенной выгоде, возникновение которых связаны с изъятием.

Приведенное законодательное положение имеет прогрессивный характер, поскольку указывает на стремление законодателя обеспечить эффективную защиту прав и законных интересов граждан. Вместе с тем, в при реализации рассматриваемых законодательный положений возникают трудности. Так, размер возмещения за земельный участок, который подлежит изъятию для государственных и муниципальных нужд, устанавливается на основании положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно положениям данного закона, рыночная стоимость объекта оценки предусматривает наиболее вероятную цену, по которой такой участок может быть отчужден в условиях конкуренции на открытом рынке в случае, когда стороны действуют разумно, в их распоряжении имеется вся необходимая информация, а величина сделки не обусловлена чрезвычайными обстоятельствами.

Соответственно, речь идет о проблемах, связанных с установлением рыночной стоимости участка, который подлежит изъятию. Возникновение трудностей при осуществлении данной процедуры связано с несколькими факторами. Например, с необходимостью проведения оценки, а также с удовлетворением интересов заинтересованных лиц. Как правило, речь идет о необходимости обратиться к независимым оценщикам, деятельность которых регулируется на основании положений специального законодательства.

Однако даже их участие не всегда является гарантией отсутствия судебного спора, в рамках которых оспаривается установленная стоимость. Из положений земельного законодательства следует, что сторона, изымающая участок, является заказчиком работ по проведению оценки. После завершения оценки она представляет проект соглашения об изъятии собственнику. Однако, как показывает практика, собственники в основном не согласны с проведенной оценкой.

Зачастую граждане не доверяют органам власти и должным лицам, которые устанавливают выкупную стоимость. В данной связи собственники часто самостоятельно обращаются к услугам оценщиков, либо в судебном заседании заявляют ходатайство о проведении судебной экспертизы, по результатам которой определена стоимость участка. Проведение экспертизы связано с дополнительными расходами [1, с.27]

Рыночная стоимость земельного участка зачастую выступает в качестве самостоятельного предмета для дискуссий, поскольку постоянно меняется. Это потребовало от законодателя установить временной промежуток, в течение которого проводится расчет возмещения. Как предусмотрено в ст. 56.8 ЗК РФ, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прав на земельный участок, которые подлежат прекращению, основана на разрешенном режиме использования, который устанавливается на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка. Рассматриваемые положения облегчают процесс изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, позволяет избежать споров, однако положение собственника участка это не улучшает,

поскольку для него текущая ситуация ухудшается [3, с. 151-155]

Прежде всего, такое ухудшение связано с возникновением убытков, которые не подлежат учету при возмещении. Размер возмещения зачастую обусловлен рыночной стоимостью участка, который подлежит изъятию. Такая стоимость в определенный момент становится ниже кадастровой, что также влечет за собой недовольство со стороны собственника.

Например, при рассмотрении судом дела может быть установлено, что размер возмещения за изъятый участок составляет 14 000 руб. Разумеется, собственник будет не согласен с такой оценкой, указывая, что стоимость компенсации не может быть той, что устанавливает государство, поскольку размер стоимости положен в основу исчисления налогов. Стоимость, предусмотренная единым государственным реестром, была, разумеется, значительно выше той, что предлагалась. В решении суда было указано, что установление стоимости должно быть основано на положениях о выкупной цене участка, который подлежит изъятию. Оценивая решение суда, следует указать, что оно отвечает нормам законодательства. Позицию собственника также следует признать разумной.

Умышленное занижение кадастровой стоимости оказывает негативное влияние на интересы собственника в процессе принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Одновременно положения Министерства экономического развития предусматривают, что при установлении размера денежной компенсации кадастровая стоимость не подлежит учету. Такое положение становится причиной возникновения споров [5, с.9-10]

Так, в ст. 56.8 ЗК РФ законодатель оставил без внимания вопросы, связанные с субъективно-индивидуальными особенностями изъятия. Необходимо, чтобы возмещение предусматривало компенсация упущенной выгоды, которая связана с изъятием участка. Верховный Суд РФ в своих разъяснениях указывает, что упущенная выгода включает в себя доход, который не был получен, но на который могла бы увеличиться имущественная масса лица, если бы не было нарушения прав.

Обзор судебной практика по рассматриваемой категории дел позволяет установить, что суда принимают во внимание деятельность правообладателя земельного участка. В данной связи, упущенная выгода может быть установлена, только, если земельный участок использовался. Однако в некоторых случаях земельный участок мог быть приобретен для перепродажи, долгосрочных инвестиций, поэтому не использовался напрямую. В таких случаях, когда собственники претерпевают ущерб, утратив долгосрочную перспективу, что не позволяет им оценить причиненный ущерб. Собственник участка мог бы использовать его для извлечения прибыли, однако законодатель не принимает во внимание данные обстоятельства.

Так же эту проблему в данном случае усугубляет несвоевременное оповещение собственников о принятии решения об изъятии. В случаях, когда участок приобретался для перепродажи собственник часто не замечает почтовые отправления, отправленные по адресу изымаемого земельного участка, что при изъятии ставит собственника перед фактом утраты земли.

Согласно положениям, ст. 56.8 ЗК РФ, при возмещении убытков принимается во внимание и субъективные факторы, которые могут быть обусловлены личной привязанностью к участку. Так, земельный участок может принадлежат нескольким поколениям семьи. Например, когда речь идет о праве пожизненного наследуемого владения. Поэтому при установлении размера компенсации следует принимать во внимание и индивидуальные душевные переживания.

Таким образом, существующие в настоящее время проблемы связаны, прежде всего, с соглашением о выкупе, оценкой рыночной стоимости и нарушением прав собственника земельного участка, подлежащего изъятию. При назначении выкупного платежа следует принимать во внимание кадастровую стоимость изымаемого участка, индивидуальные особенности правообладателя, а также предоставить собственникам возможность ходатайствовать о компенсации морального вреда. Предусмотренные меры позволят сократить степень дисбаланса частных и публичных интересов при изъятии земельных участков.

Список литературы:

1. Абрамова М.А. К вопросу об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Экономические исследования и разработки. 2020. № 1. С. 27.
2. Балашов Е.В. Некоторые проблемы процедуры принудительного изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. 2020. № 5(185). С. 94 - 97.
3. Колиева А.Э. Некоторые аспекты развития фидуциарных правоотношений. Вестник Владимирского юридического института. 2016. № 1 (38) С. 151-155.
4. Самончик О.А. Всегда ли обосновано изъятие земельных участков для целей недропользования? // Аграрное и земельное право. 2020. № 5(185). С. 25 - 29.
5. Симачкова Н.Н. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков в РФ // Аграрное и земельное право. 2019. № 11(179). С. 9 - 10.
6. Хейгетова С.Е., Жабский В.А. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок // Вестник Московского университета МВД России. 2020. № 4. С. 61 - 66.