

Механизм и правовое обоснование изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

- В правоприменительной практике отмечаются некоторые вопросы, связанные с рассмотрением дел по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
- Данный механизм, обеспечивает возможность ограничивать права собственников для функционирования и эффективного развития государства, позволяющий перераспределять земельные участки в публичных интересах.



- В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.
- Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается органами исполнительной власти, для чьих нужд изымается земля. В соответствии с пунктом 1 ст. 55 ЗК РФ, регламентирующей условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным ст. 49 ЗК РФ.



- В соответствии со ст. 49 ЗК РФ, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств РФ; с размещением определенных объектов государственного и муниципального значения (при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов); иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, в соответствии с законами соответствующих субъектов РФ.
- Дискуссионным является указание в п. 2 ст. 49 ЗК РФ на отсутствие других вариантов возможного размещения объектов как на обязательное условие изъятия земельных участков для муниципальных нужд. С одной стороны, данная норма позволяет защитить интересы правообладателей земельных участков, с другой — возлагает на орган местного самоуправления обязанность по доказыванию отсутствия иных возможных вариантов размещения соответствующего объекта. Неоднозначность указанной нормы проявляется в том, что законодатель четко не определил, каким образом орган местного самоуправления должен доказывать отсутствие иных вариантов размещения объекта.

- Нередко суды исходят из того, что решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд должно соответствовать документам территориального планирования, функционального зонирования и планировки территории. Иными словами; размещение объекта, например, муниципального значения в поселении, должно быть предусмотрено соответствующей схемой генерального плана поселения, градостроительным регламентом, проектом планировки и проектом межевания таким образом, который позволяет установить, на каком конкретно земельном участке предполагается разместить объект; в противном случае считается, что орган местного самоуправления не доказал отсутствие иных вариантов размещения объекта местного значения.



- Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных или муниципальных нужд может быть предоставлен другой земельный участок. При этом стоимость нового земельного участка учитывается при определении выкупной цены. Если стоимость нового земельного участка будет выше стоимости изымаемого земельного участка, собственнику должно быть предоставлено право либо доплатить недостающую сумму, либо зачесть ее при определении убытков. Новый земельный участок может быть предоставлен собственнику взамен изъятого при наличии свободных земель в данной местности.

- Вместе с тем действующее земельное законодательство устанавливает определенные и обоснованные различия, связанные с изъятием земель у собственников земельных участков, с одной стороны, и у землевладельцев и землепользователей - с другой. Оно предусматривает также возможность изъятия земельных участков и у арендаторов, чего не предусматривает ГК РФ.
- Учитывая, что при выкупе земель для государственных или муниципальных нужд речь идет о земельных участках, находящихся в частной собственности, а при изъятии земельных участков для указанных целей - о государственных или муниципальных землях, действующее законодательство говорит о следующем принципиальном различии при решении данных вопросов. Собственники земельных участков имеют право на получение стоимости земельного участка в случае его выкупа для государственных или муниципальных нужд, а также на возмещение убытков. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы имеют в данном случае лишь право на получение убытков. Такое различие оправданно, поскольку в данном случае собственник земельного участка не меняется, а земельный участок был передан соответствующему лицу бесплатно.

- Упомянутое Положение о порядке возмещения убытков применительно к землевладельцам, землепользователям и арендаторам определяет принципы исчисления убытков. Так, оценка строений, расположенных на изымаемом земельном участке, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по сметной стоимости, емкости, уровню механизации.
- При этом споры о размерах возмещения убытков разрешаются судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией или третейским судом.

