

Содержание

Введение.....	4
1 Прекращение прав на земельные участки	6
1.1 Понятия, основания и классификация оснований прекращения прав на земельные участки.....	6
1.2 Изъятие земельных участков, как принудительное основание прекращения право собственности	11
2 Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд	16
2.1 Основания изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд	16
2.2 Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд	21
2.3 Изъятие земельного участка при осуществлении комплексного развития территории	33
3 Изъятие земельного участка в случае неиспользования по целевому назначению или использования с нарушениями	48
Заключение	60
Список использованных источников	62

					21.02.05. ДР.288.06			
Изм	Лист	№ док-м.	Подпис	Дата				
Разраб.		Козловский			Изъятие земельных участков: правовое регулирование и проблемы правоприменительной практики	Литер.	Лист	Листов
Проверил		Шохина					3	68
Рецензент						КГБПОУ «Красноярский монтажный колледж» гр. 92-20		
Н.контр.		Шохина						
Утв.		Моор						

Введение

Согласно важнейшему принципу неприкосновенности собственности, закрепленному в ст. 35 Конституции РФ[1], право частной собственности охраняется законом и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. На данном принципе основывается ст. 44 Земельного кодекса Российской Федерации[3] (далее - ЗК РФ), которая указывает, при каких условиях может прекращаться право собственности на земельный участок.

Изъятие земельных участков публично-правовыми образованиями является принудительным и в связи с этим исключительным механизмом лишения права частной собственности или прекращения иных прав вторичных землевладельцев (землепользователей). Именно поэтому регламентирование и применение этого института требует скрупулезной продуманности, в том числе с точки зрения надежной (эффективной, достаточной) защиты прав и законных интересов лиц, которые в результате такого изъятия утрачивают свое имущество и терпят иные, в частности неимущественные, негативные последствия.

Чтобы не случилось незаконного изъятия земли, нужно изучить особенности изъятия земельных участков, которые находятся в собственности

Все это указывает на актуальность темы, выбранной для исследования в настоящей работе, которая называется «Изъятие земельных участков: правовое регулирование и проблемы правоприменительной практики».

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с изъятием земельных участков.

Предмет исследования составляют действующие правовые нормы, регламентирующие процедуру изъятия земельных участков, научная литература и практика применения действующих правовых норм.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						4
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Целью работы является всестороннее исследование института изъятия земельных участков, рассмотрение предусмотренной действующим законодательством процедуры изъятия и способов защиты прав и законных интересов правообладателей земельных участков при изъятии земель.

Для достижения вышеназванных целей предполагается решить следующие задачи:

а) проанализировать понятийное содержание изъятия земельных участков как способа прекращения права собственности на земельный участок; б) установить на основании нормативно-правовых актов основания изъятия земельных участков; в) рассмотреть вариации инициирования процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд; г) поэтапно изучить процедуру изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд; д) рассмотреть вопрос об изъятии земельных участков при комплексном развитии территории; е) рассмотреть вопрос об изъятии земельных участков в случае ненадлежащего использования.

Теоретической основой исследования явились теории Голованова К.П., Капицкого В. Н., Карбаинова Н.И., Трубкина Н.В., Ястребова А.Е. и др.

Методологическая основа исследования. Для того чтобы максимально грамотно и эффективно решить поставленные задачи, в работе активно применяются общенаучные методы исследования: диалектический способ, аналогии, обобщения, а также частно-научные методы: исторический, системно-структурный, сравнительно-правовой, формально-юридический, статистический и другие. Использование этих методов обеспечивает наиболее глубокое исследование всего комплекса проблем во взаимосвязи и целостности.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						5
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

1 Прекращение прав на земельные участки

1.1 Понятия, основания и классификация оснований прекращения прав на земельные участки

Вопросы прекращения прав собственности на землю в настоящее время являются очень актуальными как для представителей науки, так и для правоприменителей.

Под прекращением права на земельные участки в правовой доктрине понимается совокупность юридических и фактических действий, с которыми законодательство связывает утрату права на земельный участок[39].

А.В. Турицын под прекращением права собственности на земельный участок предлагает понимать полное и окончательное отпадение возможностей лица по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему участка любые действия, в том числе владеть, пользоваться и распоряжаться им по основаниям, предусмотренным законом[49]. Э.С. Бутаева считает, что прекращение права собственности помимо воли - это предусмотренная гражданским законодательством конкретная совокупность юридических оснований, предусматривающих не только исчерпывающий перечень случаев изъятия вещи у собственника в одностороннем порядке, но и гарантированную законом целостную систему обеспечения надлежащей компенсации собственнику убытков в полном объеме и упреждающем порядке[32].

Н.И. Таскин предлагает понимать под прекращением права собственности на земельные участки «результат воздействия дозволяющих и (или) обязывающих юридических фактов на правоотношения собственности на земельные участки, для которого характерен переход права собственности на данный объект гражданских прав от одного субъекта к другому, т.е. смена собственника», поясняя, что «смена собственника земельного участка при прекращении права собственности является неизбежной и происходит всегда,

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		6

поскольку земля как особый объект права собственности исчезнуть в результате потребления или гибели не может»[48].

С ним можно согласиться, если учитывать, что позволяющими юридическими фактами автор называет характеризующиеся тем, что реализацией действий по прекращению права собственности ставится в зависимость от усмотрения субъекта права собственности, а обязывающими - характеризующиеся императивностью, т.к. право собственности прекращается принудительно против воли собственника.

Право собственности может прекращаться по воле собственника (например, отказ от права собственности, отчуждение имущества) либо помимо воли собственника (например, гибель имущества, выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд)[30].

Е.И. Буртовая полагает что, право собственности прекращается в связи с наступлением различных юридических фактов, имеющих различное значение для правоотношения собственности, подобно тому, как при приобретении права собственности различные правопорождающие юридические факты играют различную роль в его возникновении. Одни юридические факты (например, договор об отчуждении имущества) подготавливают лишь «почву» для прекращения субъективного права собственности, создают для этого реальную, конкретную возможность. С другими же юридическими фактами (передачей вещи или государственной регистрацией перехода права собственности) непосредственно связывается прекращение права собственности. Юридические факты, с наступлением которых возникает конкретная возможность прекращения права собственности определенного лица на соответствующее имущество, являются основаниями прекращения права собственности. Способы прекращения права собственности - это юридические факты, с которыми связывается прекращение права собственности у конкретного лица на индивидуально-определенную вещь[36].

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						7
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

С учетом позиции Д.Д. Сониной следует рассматривать прекращение прав на землю как межотраслевой правовой институт, который включает в себя нормы гражданского и земельного права, в рамках которого гражданское право устанавливает основы (общие положения) прекращения прав на землю, в то время как земельное право определяет особенности такого прекращения[46].

О.Г. Авдоница указывает, что прекращение права собственности на земельный участок происходит в результате действий, с которыми закон связывает возможность (усмотрение) и обязанность (принуждение) прекращения указанного права. В связи с этим основания прекращения права собственности на земельный участок могут быть подразделены на: юридические факты, позволяющие прекратить право собственности на земельный участок (например, при отказе от права собственности); юридические факты, принуждающие (обязывающие) прекратить право собственности на земельные участки (например, при обращении взыскания на имущество по обязательствам)[26].

А.А. Крысанов указывает, что прекращение права собственности на недвижимое имущество, в том числе и земельные участки, «происходит в результате совокупности юридических и фактических действий (событий), совершаемых собственником или компетентным органом, с которыми законодательство связывает утрату права собственности, в результате чего последнее либо перестает существовать вообще, либо возникает у иного субъекта гражданского права»[39]. При этом автор приводит свою классификацию оснований прекращения права собственности:

- добровольное, то есть по воле собственника;
- принудительное (помимо и против его воли).

Кроме того, утрата отношений собственности возможна также по объективным причинам независимо от воли и сознания собственника.

Право собственности на земельный участок может прекращаться как путем совершения действий по распоряжению вещами, так и в силу событий. В последнем случае право собственности на землю прекращается непосредственно, то есть без совершения распорядительных действий, если они не были совершены до наступления события.

Особое место среди способов распоряжения земельным участком занимает его отчуждение, под которым понимается перенос права собственности правообладателем на нового собственника, относящийся к производному способу правопреемства. Указанный способ распоряжения применяется в случае добровольного прекращения права собственности. Однако отчуждение может применяться также в случаях принудительного прекращения права собственности по основаниям, которые специально установлены законом, например, за неосуществление собственником права по распоряжению земельным участком (прекращению права собственности), который не может принадлежать приобретателю. Права и обязанности по разрешенному использованию и целевому назначению земельного участка переходят к новому собственнику, если возможность использования участка земли по иному целевому назначению прямо не предусмотрена законом[37].

Существует несколько классификаций прекращения права собственности. Так, А.А. Крысанов предлагает выделять три группы оснований прекращения права собственности:

во-первых, прекращение добровольное - осуществляемое по воле собственника,

во-вторых, утрата права собственности по объективным причинам независимо от воли собственника, в-третьих, принудительное прекращение, т.е. осуществляемое помимо и против его воли[39].

Разновидностью последнего основания является национализация, предусмотренная ст. 235 ГК РФ, а также некоторыми иными нормативно-правовыми актами. Как отмечал В.А. Белов, «национализация представляет

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						9
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

собой законный государственно-властный акт, состоящий в принудительном прекращении права частной собственности на определенные имущественные комплексы и (или) права частного участия в делах и капиталах организации и возникновении права собственности на это имущество (права участия в делах и капиталах) у государства, с целью обеспечения государством функциональности соответствующего сектора экономической системы в экстремальных условиях»[31].

По мнению С.А. Чаркина, прекращение вещных прав на земельные участки, включает в себя следующие разновидности:

1) добровольное отчуждение собственником своего имущества. В эту же подгруппу автор включает добровольное прекращение деятельности юридического лица (его ликвидацию), использующего земельный участок на праве собственности;

2) прекращение правоотношений собственности (иных вещных или обязательственных прав на земельный участок) лица, не совершившего никаких противоправных деяний, в публичных (общественных) интересах.

Наиболее типичными примерами, по мнению С.А. Чаркина, являются реквизиция и национализация (принудительное изъятие участка для публичных нужд) [50]. Кроме того, в состав этой группы входит процедура отчуждения имущества, которое в силу закона не может принадлежать лицу (например, если иностранному гражданину или юридическому лицу перешел по наследству земельный участок в приграничной территории, то для него разрешена только аренда);

3) прекращение права собственности (иных вещных или обязательственных прав) на земельный участок как санкция за земельные правонарушения. В отличие от всех остальных случаев здесь имеет место не регулятивное, а охранительное правоотношение.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						10
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Рассмотрев все предлагаемые классификации оснований прекращения прав на земельные участки, можно предложить классифицировать способы прекращения права собственности на земельные участки следующим образом:

- отчуждение земельного участка по воле его собственника, в том числе посредством заключения гражданско-правовой сделки, отказа от земельного участка;
- в результате наступления особых юридических фактов (событий) - гибель или уничтожение земельного участка;
- принудительное изъятие органами государственной власти, органами местного самоуправления у собственника земельного участка по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Прекращение субъективного права собственности посредством принудительного изъятия вещи у ее владельца, ввиду особой социальной значимости самого института собственности нуждается в особо тщательном рассмотрении.

В рамках настоящей работы более подробно рассматривается вопрос об изъятии земельных участков, как основание прекращения прав на землю.

1.2 Изъятие земельных участков, как принудительное основание прекращения право собственности

Конституцией РФ установлено, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Согласно положениям ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом.

Действующее законодательство предусматривает следующие случаи изъятия земельных участков:

- изъятие для государственных или муниципальных нужд;

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						11
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- изъятие в целях комплексного развития территории;
- изъятие в случае неиспользования по целевому назначению или использованию с нарушениями;
- изъятие в порядке реквизиции;
- изъятие в случае конфискации.

Два основных основания принудительного прекращения прав на землю

- изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд
- и изъятие земельных участков ввиду неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства, - несомненно, имеют много общего. Прежде всего, безусловно, причиной изъятия земельных участков в обоих случаях является интерес публичный, но во втором случае этот интерес рассматривается максимально широко, так как изъятие земельного участка выступает как негативное последствие нарушения собственником требований законодательства[47].

При изъятии же земельных участков для государственных или муниципальных нужд реализуется публичный интерес в обеспечении конкретной общественно значимой цели: размещение объекта, создание особо охраняемой природной территории и т.д. Этот интерес предопределяет основание и условия изъятия земельного участка, фиксируется в решении об изъятии. Орган, принимающий решение об изъятии, должен указать конкретную цель изъятия и обосновать наличие действительного публичного интереса в ее реализации, а также доказать невозможность реализации этой цели без изъятия земельных участков. В идеале должна быть предусмотрена и ответственность этих органов в случае, если на изъятых земельных участках цель изъятия не реализована, а также упрощенный порядок предоставления земельного участка бывшему собственнику (правообладателю) в таком случае (если он выразит желание вернуть земельный участок), однако действующим законодательством такая ответственность не предусмотрена, так же как и не

предусмотрен механизм возврата земельного участка бывшему собственнику[34].

Вторым ключевым моментом в сравнении двух названных оснований прекращения прав на землю является зависимость наступления правовых последствий, таких как изъятие земельного участка и, следовательно, прекращение прав на него, от поведения правообладателя земельного участка:

- для государственных или муниципальных нужд земельный участок может быть изъят вне зависимости от действий правообладателя,
- во втором случае изъятие является следствием неправомерного поведения правообладателя, по сути, санкцией за невыполнение им требований о сносе или реконструкции многоквартирного дома, признанного аварийным.

Оба основания прекращения являются возмездными, в то же время при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд возмещаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, упущенная выгода, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению; стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут)[30].

При изъятии земельного участка ввиду неиспользования по целевому назначению или использования с нарушением законодательства бывшему собственнику земельного участка возмещаются средства, вырученные от продажи с публичных торгов, за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости земельного участка. Начальной ценой

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						13
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

изъятю земельного участка на публичных торгах является его рыночная стоимость; при этом, например, если на земельном участке находится самовольная постройка, то рыночная стоимость рассчитывается с учетом исключения из нее расходов на снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями. Возмещение стоимости прав, подлежащих прекращению в связи с изъятием земельного участка ввиду неиспользования по целевому назначению или использования с нарушением законодательства, иным, помимо собственников, правообладателям не предусмотрено[41].

И наконец, основным отличием названных двух оснований является порядок изъятия земельного участка. Процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд состоит из нескольких этапов, в числе которых:

- направление в уполномоченные на принятие решения об изъятии органы ходатайства об изъятии (если изъятие осуществляется на основании ходатайства);
- выявление правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости;
- принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- подготовка и заключение соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Порядок изъятия земельных участков ввиду неиспользования по целевому назначению или использования с нарушением законодательства различается в зависимости от того, на каком праве предоставлен изымаемый участок правообладателю. Принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляется на основании

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		14

вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка (по общему правилу при условии неустранения административного правонарушения, после назначения административного наказания). Отчуждение земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства осуществляется путем продажи такого земельного участка с публичных торгов.

Следует отметить, что в августе 2018 г. законодательно было установлено дополнительное основание принудительного прекращения прав на землю: невыполнение правообладателем земельного участка требования о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями. В данном случае земельный участок может быть изъят у собственника как санкция за нарушение им требований законодательства, так же и в случае невыполнения собственником требований по сносу или реконструкции многоквартирного дома, признанного аварийным. При этом законодательно данное основание ожидаемо отнесено к случаям изъятия земельного участка, используемого с нарушением законодательства, и, соответственно, порядок изъятия таких земельных участков определен ст. 54 и 54.1 Земельного кодекса РФ.

2 Изъятие земельного участка для государственных и

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						15
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

муниципальных нужд

2.1 Основания изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

В нестройной системе оснований прекращения прав на землю изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд занимает особое место. Оно является не только основанием прекращения прав, но и одновременно самостоятельным правовым институтом, а также отдельной функцией государственного управления в сфере охраны и использования земель.

До недавнего времени генеральное правовое регулирование правил изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд оставляло желать лучшего, ограничиваясь немногочисленными положениями Конституции (ч. 3 ст. 35), Земельного (ст. ст. 9 - 11, 44 - 46, 49, 55, 57, 63) и Гражданского (ст. 239, 279 - 283) кодексов РФ. Такое регулирование не позволяло достичь реального баланса публичных и частных интересов, а также содержало множество правовых узких мест, которые не всегда могли быть надлежащим образом, единообразно и сбалансированно восполнены правоприменителям[37].

Под государственными или муниципальными нуждами понимаются потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), осуществить которые невозможно без изъятия имущества, находящегося в частной собственности. Соответственно, принудительное изъятие не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества[22].

Необходимо отметить, что на федеральном уровне понятие государственных и муниципальных нужд в настоящее время не раскрывается,

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						16
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

хотя ранее оно было прямо предусмотрено. Так, в п. 1 ст. 1 Федерального закона от 13 декабря 1994 года № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд»[6] в редакции, действовавшей до 8 февраля 2006 года, под федеральными государственными нуждами понимались потребности Российской Федерации в продукции, необходимой для решения задач жизнеобеспечения, обороны и безопасности страны и для реализации федеральных целевых программ и межгосударственных целевых программ, в которых участвует Российская Федерация.

В первой редакции п. 1 ст. 525 Гражданского кодекса РФ также приводилось определение государственных нужд, под которыми понимались определяемые в установленном законом порядке потребности Российской Федерации или субъектов Российской Федерации, обеспечиваемые за счет средств бюджетов и внебюджетных источников финансирования.

Впоследствии обе упомянутые нормы были исключены, но сам термин появился в Федеральном законе от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»[9], в ст. 3 которого эта юридическая категория не очень лаконично и внятно раскрывалась через потребности публично-правового образования, связанные с необходимостью выполнения его функций и полномочий, исполнения международных обязательств и пр. После того как Закон утратил силу с 1 января 2014 года, соответствующий термин на федеральном уровне не раскрывается.

Разумеется, в современной литературе высказываются предложения отказаться от термина «государственные и муниципальные нужды» в российском законодательстве, заменив его на «общественные нужды»[45]; предусмотреть закрытый перечень оснований изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд или закрепить несколько критериев (принципов) идентификации таких публичных нужд[43], а также принять единый нормативный акт, касающийся вопросов изъятия имущества

для публичных нужд[42], по сути, являющийся аналогом Кодекса экспроприации для публичной пользы Франции 1977 года.

В свете этого в нормотворческой практике неоднократно предпринимались и предпринимаются попытки если не нормативного закрепления понятия «государственная или муниципальная нужда», то по крайней мере расширения легальных оснований изъятия земельных участков для строительства или реконструкции, прежде всего объектов социальной инфраструктуры.

При отсутствии законодательного закрепления понятия государственных или муниципальных нужд принято рассматривать то, что перечисленные в ст. 49 ЗК РФ основания изъятия земельных участков раскрывают содержание таких нужд. Очевидно, что этот вопрос оставляет за собой правовую неопределенность. Перечень государственных или муниципальных нужд, представляющий собой три основные группы оснований, при наличии которых земельные участки могут быть изъяты, не является исчерпывающим.

Действующее правовое регулирование и сложившаяся судебно-арбитражная практика достаточно четко предусматривают триединое основание изъятия:

- 1) наличие публичных нужд в виде потребности публично-правового образования в реализации своих публичных функций;
- 2) направленность таких функций на сугубо общепользную цель в интересах неопределенного круга лиц;
- 3) исключительность места, на котором должен появиться объект публичного значения, т.е. объективная невозможность его размещения на иной территории (так называемый принцип исключительности).

Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определены ст. 49 ЗК РФ. К ним отнесены случаи, связанные с:

1) выполнением международных договоров РФ. Эта группа оснований предполагает возможность изъятия земельных участков для выполнения международных обязательств, прежде всего для размещения или реконструкции дипломатических представительств иностранных государств, представительств международных организаций. Конкретные случаи изъятия земельных участков в таких случаях должны быть предусмотрены в отдельных международных договорах;

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 РФ;
- 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.

Как видно из указанной нормы, перечень случаев, определенных ЗК РФ, не является исчерпывающим. В случаях, установленных п. 3 ст. 49 ЗК РФ, этот перечень может быть конкретизирован. Так, например, Федеральным законом от 01.12.2007 № 310-ФЗ «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» [11], Федеральным законом от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково»[12] были конкретизированы обстоятельства, при которых допускалось изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд в связи с возникшими социально-экономическими и политическими условиями.

Анализ ст. 56.3 ЗК РФ, определяющей условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (документов, на основании которых обосновывается такое изъятие), показывает три дополнительных основания изъятия:

- создание или расширение особо охраняемой природной территории;
- проведение работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя;
- признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В тоже время расширение перечня оснований, по которым земельные участки могут быть изъяты, может привести к нарушению принципа исключительности. Далеко не во всех принятых таких специальных законах очевидна необходимость применения особого порядка изъятия. И если применительно к таким случаям, как, например, размещение олимпийских объектов, спортивных объектов и т.п., дополнение перечня оснований, равно как и установление для таких случаев упрощенного порядка изъятия

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						20
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

земельных участков, может быть признано обоснованным, учитывая необходимость размещения таких объектов в кратчайшие сроки, обусловленные назначенным сроком проведения мероприятия, то, например, применительно к отношениям, регулируемым Федеральным законом «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»[13], такое упрощение представляется чрезмерным.

При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд следует исходить из принципов исключительности и безальтернативности, то есть орган, принимающий решение, должен убедиться в том, что для принудительного прекращения прав не только имеются достаточные основания, но и действительно нет иной возможности удовлетворения этих нужд без изъятия земельных участков (например, альтернативные варианты размещения объекта федерального, регионального или муниципального значения, при которых отсутствует необходимость изъятия земельных участков у частных собственников и иных правообладателей).

2.2 Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд представляет собой определенную процедуру последовательно выполняемых и связанных между собой действий органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, направленных на принудительное прекращение прав на земельные участки, а также на расположенные на них объекты недвижимости, не вызванное совершением противоправных

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		21

действий их правообладателей, осуществляемую в исключительных случаях для удовлетворения общественных потребностей с компенсацией стоимости имущества, подлежащего отчуждению, или прав на это имущество, а также убытков, в том числе упущенной выгоды.

Изъятия земельного участка у собственника для государственных и муниципальных нужд предполагает последовательное выполнение соответствующим органом следующих действий (этапов):

1) принятие уполномоченным органом власти решения об изъятии земельного участка для использования в целях удовлетворения публичных нужд, перечень которых приведен в ст. 49 ЗК РФ. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти субъекта РФ либо органов местного самоуправления - в зависимости от того, для нужд какого уровня осуществляется изъятие.

Решение об изъятии земельных участков для публичных нужд в современном понимании - это административный или судебный акт органа исполнительной или судебной власти соответственно. И в том и в другом случае такой акт самым непосредственным образом затрагивает имущественную сферу частного лица, а следовательно, такая предусмотренная законом экстраординарная процедура должна иметь предсказуемые и разумные основания.

Указанные решения принимаются как по собственной инициативе уполномоченных органов, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков, поданного субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения объектов федерального значения или объектов регионального значения, указанных в ст. 49 ЗК РФ, и обеспечивающих деятельность этих субъектов. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 утвержден Перечень организаций,

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		22

имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд[18].

В ходатайстве об изъятии должна быть указана цель изъятия земельного участка. При этом ходатайство об изъятии может быть подано в отношении одного или нескольких земельных участков. Приказом Росреестра от 19.04.2022 № П/0151 утверждены Требования к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состав прилагаемых к нему документов, а также Порядок и способы подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и требования к их формату[19].

В случае если в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, соответствующий орган, уполномоченный на принятие решения об изъятии, не менее чем за шестьдесят дней до принятия указанного решения обязан принять меры по запросу сведений об имеющихся правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимости, а также обеспечить доведение информации об изъятии соответствующих земельных участков и расположенных на них объектах недвижимости до всех заинтересованных лиц путем опубликования в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) нормативно-правовых актов.

Вместе с тем п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ закреплено, что принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных п. 1 ст. 56.3 ЗК РФ, должно быть обосновано:

- решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		23

расширения особо охраняемой природной территории);

- международным договором РФ (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

- лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

- решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган, принявший такое решение, размещает решение об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; обеспечивает опубликование решения об изъятии в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, а также направляет копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости.

Копия решения об изъятии направляется также в орган регистрации прав и организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие.

Согласно п. 27 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[14] сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		24

недвижимости вносятся в дополнительные сведения в ЕГРН.

Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия и может быть обжаловано в судебном порядке.

2) уведомление (извещение) указанным органом собственника изымаемого земельного участка или иных землевладельцев о предстоящем изъятии.

Согласно п. 5 ст. 56.5 ЗК РФ в сообщении о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, подлежащем опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если такие земельные участки расположены на межселенной территории), по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию, должны быть указаны:

- цели изъятия земельных участков;
- перечень кадастровых номеров земельных участков, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на них объектов недвижимости (при наличии кадастровых сведений о них);
- границы зоны планируемого размещения объектов, в целях строительства, реконструкции которых предполагается изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости;
- адрес, по которому заинтересованные лица могут получить информацию о предполагаемом изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости и подать заявления об учете прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, а также срок подачи заявлений;
- адрес и время приема граждан и представителей юридических лиц для ознакомления с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с которыми предстоит образовать участок,

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						25
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

подлежащий изъятию (срок ознакомления с данными документами не может быть менее чем шестьдесят дней со дня опубликования сообщения);

- официальные сайты в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на которых размещается сообщение о планируемом изъятии земельных участков;

- наименование уполномоченного органа, осуществляющего выявление лиц, земельные участки которых подлежат изъятию.

Обязательным приложением к сообщению о планируемом изъятии земельных участков является утвержденный проект межевания территории или схема расположения земельного участка, предусматривающие образование участка или участков, подлежащих изъятию, в случае если такие участки или участок предстоит образовать.

3) проведение оценки стоимости изымаемого земельного участка или соответствующего права на него;

4) заключение соглашения об изъятии (ранее называлось «соглашение о выкупе») между компетентным органом и собственником (иным землевладельцем), и в том числе об определении размера возмещения за изымаемый земельный участок в денежной или натуральной форме и об иных условиях выкупа, либо принятие судебного решения об изъятии по иску органа власти при недостижении соответствующего соглашения между сторонами.

Статьей 56.7 ЗК РФ предусмотрен ряд мер, направленных на подготовку соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. К ним относятся:

- кадастровые работы в целях образования земельных участков, подлежащих изъятию;
- оценка изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						26
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- переговоры с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия;

- направление проекта соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания.

Для подготовки и заключения соглашения об изъятии недвижимости постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества, которые расположены на изымаемых земельных участках и сведения о которых не внесены в Единый государственный реестр недвижимости, не требуется.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

В случае согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом, принявшим решение об изъятии, а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство.

Проект соглашения об изъятии недвижимости, подписанный уполномоченным органом, принявшим решение об изъятии, а также организацией, подавшей ходатайство об изъятии, вместе с необходимыми документами (кадастровые паспорта земельных участков, подлежащих изъятию, отчет об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества)

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						27
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

направляется для подписания правообладателю изымаемой недвижимости.

Правообладатель изымаемой недвижимости подписывает соглашение об изъятии недвижимости и направляет его в уполномоченный орган, принявший решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, в организацию, подавшую такое ходатайство.

Правообладатель может направить указанным лицам уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости или предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложения об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы.

В случае если по истечении девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган, принявший решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

В соответствии со ст. 56.11 ЗК РФ заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для:

- 1) перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;
- 2) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						28
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

3) досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;

4) прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные на изымаемом земельном участке, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования такими объектами недвижимого имущества;

5) возникновения прав в соответствии с ЗК РФ на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

6) государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

7) сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия;

5) равноценное возмещение собственнику (иному землевладельцу) стоимости изымаемого земельного участка (права на него).

Возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы РФ или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, за счет средств указанной организации.

Правообладатели изымаемой недвижимости обязаны обеспечить доступ к земельным участкам и (или) расположенным на них объектам недвижимого имущества в целях выполнения кадастровых работ, определения рыночной

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						29
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

стоимости такой недвижимости.

Размер возмещения за изымаемые земельные участки определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[7] с учетом особенностей, установленных положениями ЗК РФ.

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению (п. 2 ст. 56.8 ЗК РФ).

Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						30
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

В случае если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется перенос инженерных сооружений, в размер возмещения не включается рыночная стоимость указанных сооружений. В этом случае при определении размера возмещения в него включаются: стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут), за исключением случая выполнения работ по реконструкции инженерных сооружений за счет лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; иные убытки, предусмотренные ст. 56.8 ЗК РФ.

Предоставление возмещения за изымаемый земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в денежной форме подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет правообладателя изымаемой недвижимости или о внесении таких денежных средств в депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством РФ выплату таких денежных средств[46].

Возмещение за изымаемый земельный участок представляет собой не единственный и далеко не главный инструмент баланса интересов частных и публичных лиц. В противном случае процедура изъятия превратилась бы в своего рода принудительный договор купли-продажи или мены, совершаемый исключительно в интересах публичного органа. Конституционная допустимость изъятия имущества обосновывается соразмерностью используемых средств и преследуемой цели. Соответственно, вмешательство государства в отношения собственности не должно быть произвольным и нарушать равновесие между интересами общества и необходимыми условиями защиты основных прав личности.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		31

б) фактическое изъятие (получение во владение и пользование) земельного участка и регистрация прекращения права собственности прежнего собственника (землевладельца) и возникновения права собственности у публично-правового образования.

Права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством РФ не установлено иное.

С момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности:

1) Российской Федерации - в случае если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъятые для государственных нужд РФ;

2) субъекта РФ - в случае если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъятые для государственных нужд субъекта РФ;

3) муниципального образования - в случае если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъятые для муниципальных нужд;

4) организации, которая подала ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда, либо предоставила другое недвижимое имущество взамен изымаемого недвижимого имущества, за исключением случаев, если приобретение такого земельного участка в частную

собственность не допускается на основании федерального закона;

5) организации, с которой заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по результатам аукциона на право заключения данного договора в соответствии с Градостроительным кодексом РФ[4], которая подала ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда[41].

2.3 Изъятие земельного участка при осуществлении комплексного развития территории

Конституция РФ гарантирует охрану права частной собственности, в том числе на землю. Но когда речь идет о градостроительном развитии городов, такой ресурс, как земля, приобретает определяющее значение для возможности реализации того или иного строительного проекта. Динамичность развития городов, обусловленная политическими и социально-экономическими факторами, а также возрастающими потребностями в обеспечении жильем, рабочими местами, общественными пространствами, публичными объектами, предполагает все большее вовлечение неиспользуемых или неэффективно используемых земельных участков в застройку[35].

Особая потребность в вовлечении земельных участков в градостроительное развитие возникает при реализации проектов комплексного развития территории в соответствии с новой главой 10 ГрК РФ. Одним из инструментов такого вовлечения является изъятие земельных

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		33

участков и объектов недвижимости.

Охарактеризовать изъятие при осуществлении комплексного развития территории, с точки зрения телеологии и логики законодателя, регламентировавшего данный инструмент, целесообразно сквозь призму правового регулирования развития территорий, предшествующего принятию Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее - Федеральный закон № 494-ФЗ)[17].

Институт развития застроенных территорий, введенный Федеральным законом от 18 декабря 2006 года № 232-ФЗ[10], предполагал развитие застроенных территорий, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу либо подлежащие сносу на основании муниципальных адресных программ.

Соответственно, изъятие осуществлялось в отношении жилых помещений аварийных многоквартирных домов. Указанное в полном объеме соотносилось с положениями ст. 32 Жилищного кодекса РФ[5], которая, по сути, была «иным» основанием для изъятия земельных участков и напрямую устанавливала возможность такого изъятия. Публичная нужда в изъятии при реализации проектов развития застроенных территорий заключалась в обеспечении безопасности проживания граждан в жилых домах. При включении в проект развития застроенных территорий иных объектов недвижимости (неаварийных многоквартирных домов) изъятие не предусматривалось, а вовлечение в проект осуществлялось посредством выкупа застройщиком таких объектов в гражданско-правовом порядке.

Верховным Судом РФ был подтвержден вывод о том, что сам факт принятия решения об развитии застроенных территорий не указывает на наличие публичных нужд, требующих изъятия земельных участков, равно как

заключение договора об развитии застроенных территорий не является основанием для изъятия земельных участков, поскольку такой договор «только регламентирует порядок реализации решения о развитии территории, принятого администрацией, в то время как возможность изъятия земельного участка у собственника обусловлена наличием государственных или муниципальных нужд»[22].

Комментируя данную позицию, Л.Е. Бандорин справедливо отметил, что «принудительное изъятие не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества»[28].

В проекте развития застроенной территории на самом деле сочетаются интерес публичного органа в расселении граждан из аварийного жилья и интерес частного инвестора в получении земельных участков для застройки. Удовлетворение публичного интереса базируется на процедуре изъятия, удовлетворение частного - на гражданско-правовых сделках, в которых инвестор выступает наравне с иными правообладателями объектов недвижимости[32].

Здесь же стоит привести иную позицию - высказанную Верховным Судом РФ и предполагающую, что заключение договора об развитии застроенной территории не наделяет инвестора правом требовать в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях[22].

Дальнейшее развитие процедуры изъятия в проектах градостроительного развития связано с принятием Федерального закона от 3 июля 2016 года № 373-ФЗ[15] и введением в действие института комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления, а также специальной ст. 56.12 ЗК РФ, регулирующей особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		35

целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления. При этом основанием для принятия решения об изъятии являлись утвержденные проект планировки территории и проект межевания территории. Соответственно, публичная нужда здесь рассматривалась как исполнение градостроительных решений в соответствии с документацией по планировке территории. Изъятие в соответствии с документацией по планировке территории позволяло определить овеществленный результат - для чего конкретно осуществляется изъятие. Однако в данном случае можно констатировать определенную рассогласованность с общественными интересами, поскольку процедура утверждения документации по планировке территории, подлежащей комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления, исключала стадию общественных обсуждений или публичных слушаний.

В законодательстве было предусмотрено такое основание для принятия решения об изъятии земельных участков, однако можно ли утверждать, что публичный интерес заключался только лишь в реализации документации по планировке территории? Комплексное развитие по инициативе органа местного самоуправления могло осуществляться в том числе в отношении земельных участков несоответствующего использования, а также в отношении земельных участков с расположенными на них самовольными постройками. Так можно ли утверждать, что публичный интерес при реализации проектов градостроительного развития заключался в устранении данных факторов? Аналогичный вопрос справедлив и применительно к действующему нормативному регулированию комплексного развития территории, поскольку ст. 65 ГрК РФ предусматривает перечень оснований, при наличии которых земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества могут быть включены в границы комплексного развития территории.

Представляется, что предъявление требований к территории, в отношении которой возможно осуществление комплексного развития

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						36
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

территории, соответствует такому критерию для изъятия, как исключительность места. Публичный интерес заключается в реанимировании территорий, реиндустриализации промышленных зон, градостроительной реорганизации и благоустройстве неэффективно используемых земельных участков.

Однако законность процедуры комплексного развития территории не может быть обусловлена сугубо субъективным восприятием территории в качестве «депрессивной» со стороны публичного органа. Именно поэтому требуется установление оснований (критериев), которые содержательно отражают относимость территории к таковой.

Соответственно, в том случае, если одним из критериев выступает несоответствующее использование земельных участков, у публичного органа, понимается, есть интерес в устранении такого несоответствующего использования, поскольку с точки зрения законодательства оно рассматривается в качестве критерия «депрессивности» территории и основания для включения земельного участка в границы комплексного развития территории.

Принятие Федерального закона № 494-ФЗ, который кардинально переработал главу 5.1 ГрК РФ и предусмотрел новую главу 10 ГрК РФ, понимание публичной нужды для изъятия объектов недвижимости при осуществлении комплексного развития территории не улучшило, поскольку, с одной стороны, законодатель закрепляет возможность изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития, а с другой - прямо не называет, что именно является правовым основанием для такого изъятия.

Из содержания нормативного регулирования следует, что основной целью применения изъятия в проекте комплексного развития территории является освобождение земельных участков и объектов недвижимости от прав третьих лиц для последующего вовлечения в строительство. Но в отличие от

прежнего регулирования особое значение приобретают цели комплексного развития территории, для достижения которых необходима реализация всех этапов и мероприятий комплексного развития территории, включая изъятие.

Перечень целей комплексного развития территории закрытый и поименован в ч. 1 ст. 64 ГрК РФ. Таким образом, если изъятие земельных участков и объектов недвижимости осуществляется в целях комплексного развития территории, то, оно служит достижению целей комплексного развития территории. В таком случае можно ли говорить, что достижение данных целей является нормативно регламентированной публичной нуждой?

Например, комплексное развитие территории осуществляется в целях достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента РФ, национальными проектами, государственными программами. В судебной практике можно обнаружить решения об изъятии земельных участков, мотивировочная часть которых ссылается среди прочего на достижение целей реализации государственных программ[21], а также решения, где само по себе утверждение государственной программы не определяет приоритет экономической эффективности от использования земельных участков в рамках одной государственной программы перед использованием их собственником в соответствии с установленной категорией земель. Иначе говоря, число программных документов настолько велико, что использование земельного участка может признаваться эффективным с точки зрения одной государственной программы, но неэффективным с точки зрения другой.

Однако думается, что применительно к проектам комплексного развития территории ситуация складывается несколько иначе.

Комплексность развития территории не может быть основана исключительно на достижении показателей программных документов без обеспечения сбалансированного и устойчивого развития городов, повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		38

для развития инфраструктуры, благоустройства и т.д. То есть один проект комплексного развития территории может и должен быть направлен на достижение нескольких целей комплексного развития территории. Очевидно, что приоритет жилищного строительства не может рассматриваться в качестве самоцели в виде возведения максимально возможного числа квадратных метров без обеспечения необходимой (прежде всего социальной) инфраструктурой.

Следует привести выводы из судебной практики, поддержанные Верховным Судом РФ и сделанные применительно к прежнему институту комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления: «Комплексное развитие территории, осуществляемое в отношении одного земельного участка, не соответствует смыслу градостроительного регулирования деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Предложение о развитии территории, которая не занимает даже одного квартала, не отвечает нормам о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления»[22]. Указанное свидетельствует именно об ориентировании практики комплексного развития территории на соответствие проекта показателям комплексности.

Поэтому достижение целей комплексного развития территории в совокупности можно рассматривать в качестве нормативно регламентированной публичной нужды.

Положения ГрК РФ прямо не предусматривают, что основанием для изъятия является осуществление комплексного развития территории. Земельные участки и объекты недвижимости могут быть изъятые для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, т.е. положения ГрК РФ определяют только право на изъятие, но не основание для него. При этом право изъятия предполагает возможность изъятия тех объектов, которые необходимы для целей комплексного развития

территории, - это могут быть либо все объекты недвижимости, либо часть из них. Отдельно следует отметить, что ч. 8 ст. 65 ГрК РФ устанавливает перечень объектов, которые не могут быть изъяты в целях комплексного развития территории, аналогично ч. 9 ст. 65 ГрК РФ предусматривает возможность установить нормативным актом объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории не жилой застройки.

По смыслу данных норм понятия «государственная или муниципальная нужда» и «цели комплексного развития территории» являются неразделимыми. Под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности публичных образований, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков. Как уже отмечалось, изъятие в рамках комплексного развития территории необходимо для освобождения земельных участков и объектов недвижимости от прав третьих лиц. Возможно ли достичь данной цели без изъятия? Очевидно, что ответ должен быть положительным, но только в теории - через эффективные переговоры и предложение максимально выгодных условий правообладателю; на практике же, как показывает опыт реализации различных градостроительных проектов, проблема «синего домика» повсеместна. И все же, если уполномоченный орган принимает решение о комплексном развитии территории, разрабатывает архитектурно-градостроительную концепцию или мастер-план, потребность (публичная нужда) заключается в полноценном завершении проекта комплексного развития территории. Более того, недостижение согласия на выкуп объектов недвижимости неизбежно повлечет нарезание территории комплексного развития на части, одни из которых подлежат развитию, другие остаются в неизменном «депрессивном» состоянии, что не соответствует целям комплексного развития территории. Итогом проекта комплексного развития территории в таком случае может стать смешение новой и старой застройки,

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						40
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

создание пространства с нарушением единства архитектурно-планировочных решений.

С учетом сказанного регламентация изъятия для публичных нужд в целях комплексного развития территории соответствует позиции Верховного Суда РФ, поскольку только посредством изъятия возможно исключить риск недостижения договоренностей с правообладателем в гражданско-правовом порядке.

В силу соединения понятий «публичная нужда» и «цель комплексного развития территории» можно сделать вывод об отсутствии необходимости доказывать самостоятельную нужду для изъятия, поскольку полноценная реализация решения о комплексном развитии территории и выступает такой нуждой. Сам факт наличия проекта комплексного развития территории, подтвержденный легитимным решением о комплексном развитии территории, порождает право публичного органа на изъятие для достижения целей данного проекта.

Возможность квалификации комплексного развития территории в качестве самостоятельного основания для изъятия соответствует и общемировой практике, где редевелопмент, как процедура улучшения территорий с признаками деградации, рассматривается в качестве отдельного поименованного случая для экспроприации частной собственности (например, опыт США, Австралии, Сингапура, Японии).

Наряду с основаниями для изъятия земельных участков и объектов недвижимости ст. 56.3 ЗК РФ устанавливает перечень условий для изъятия в зависимости от целей:

- 1) условия в случае изъятия земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов публичного значения;
- 2) изъятие в иных целях.

Специальная статья 56.12 ЗК РФ, посвященная изъятию в целях комплексного развития территории, не предусматривает условий для изъятия.

Между тем согласно п. 1 ст. 56.12 изъятие в целях комплексного развития территории осуществляется в порядке, установленном главой VII.1 ЗК РФ, с учетом особенностей, предусмотренных ст. 56.12. Отсюда возникает вопрос о применимости общих положений об условиях изъятия, предусмотренных ст. 56.3 ЗК РФ.

Пункт 1 ст. 56.3, как отмечено, связывает возможность изъятия с наличием цели строительства, реконструкции объектов публичного значения - в таком случае изъятие допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования, а также утвержденными проектами планировки территории.

Если изъятие планируется не для указанных в п. 1 ст. 56.3 ЗК РФ целей, то применению подлежит п. 2 той же статьи, и, соответственно, решение об изъятии должно быть обосновано: 1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории); 2) международным договором РФ (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора); 3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя); 4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции). В числе данных оснований не предусматривается комплексное развитие территории, в связи с чем закономерен вопрос: чем именно должно быть обосновано изъятие для целей комплексного развития территории?

Если применять к изъятию для целей комплексного развития территории положения п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ (изъятие в «иных» целях), то, выходит, изъять

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						42
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

земельные участки, например, в целях комплексного развития территории нежилой застройки не представляется возможным в принципе, поскольку в границы комплексного развития территории нежилой застройки не подлежат включению многоквартирные дома. При ограниченной возможности применения п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ (по сути, только к аварийным многоквартирным домам, подлежащим сносу) единственным возможным остается применение п. 1 ст. 56.3 ЗК РФ, однако это значительно ограничивает реализацию комплексного развития территории, поскольку в таком случае каждый проект комплексного развития территории должен быть обоснован целями строительства, реконструкции объектов публичного значения, что также не соответствует положениям главы 10 ГрК РФ.

При этом норма п. 1 ст. 56.3 ЗК РФ требует предусмотреть конкретный объект и в документе территориального планирования и утвердить проект планировки территории с конкретным объектом публичного значения. В отличие от изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях строительства объектов публичного значения изъятие для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории не предполагает ни внесения изменений в документы территориального планирования, ни утверждения документации по планировке территории.

Если, к примеру, документами территориального планирования предусмотреть объект публичного значения, который будет построен в рамках реализации решения о комплексном развитии территории, то возникает вопрос об основании для изъятия объектов недвижимости: для строительства объекта регионального значения (п. 2 ст. 49 ЗК РФ) или для публичных нужд в целях комплексного развития территории (ч. 7 ст. 65 ГрК РФ)? Если изъятие для реализации решения о комплексном развитии территории производится по основанию «для строительства объекта публичного значения» с утверждением документов территориального планирования и проекта планировки территории, то комплексное развитие территории выступает исключительно в

качестве средства для достижения цели - строительства такого объекта.

Между тем в законодательстве комплексное развитие территории рассматривается в качестве самостоятельного и самодостаточного механизма развития территории, в рамках которого возможна реализация различного рода мероприятий для целей исполнения решения о комплексном развитии территории, в том числе и изъятие объектов недвижимости.

Потребность в реализации решения о комплексном развитии территории в соответствии с предусмотренными законом целями (ст. 64 ГрК РФ) - это и есть публичная нужда, в связи с чем проект комплексного развития территории не требует обязательного строительства объектов публичного значения. Строительство объекта публичного значения и реализация решения о комплексном развитии территории как самостоятельные основания для изъятия, не предполагают совместного их использования применительно к одному и тому же объекту недвижимости, планируемому к изъятию.

В случае судебного спора о законности изъятия в целях комплексного развития территории доказывание наличия государственной или муниципальной нужды предполагает оценку законности ранее принятого решения о комплексном развитии территории, следовательно, вне зависимости от наличия объекта публичного значения, планируемого к строительству (и, по сути, дополнительного основания для изъятия), юридические дефекты решения о комплексном развитии территории как правового акта определяют законность решения об изъятии в целях комплексного развития территории.

В такой ситуации единственно верным решением законодателя было вынести комплексное развитие территории в качестве самостоятельной цели для изъятия, что было реализовано посредством принятия отдельной ст. 56.12 ЗК РФ. Более того, редакцией п. 2 ст. 56.12 ЗК РФ, действовавшей до принятия Федерального закона № 494-ФЗ, прямо предусматривалось, что основанием для принятия решения об изъятии являются утвержденные проект планировки

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		44

территории и проект межевания территории. Из нынешней редакции это положение исключено.

Существующее правовое регулирование устанавливает связь между субъектом принятия решения об изъятии и субъектом принятия решения о комплексном развитии территории (подп. 1 - 3 п. 2 ст. 56.12 ЗК РФ). Отсюда можно сделать вывод, что условием для принятия решения об изъятии в целях комплексного развития территории является принятое решение о комплексном развитии территории.

В судебной практике только начинают появляться решения, связанные с оценкой законности изъятия в целях комплексного развития территории. Одно из последних и наиболее актуальных - Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда, которым оставлено в силе решение Арбитражного суда города Москвы, отказавшего в удовлетворении заявления о признании незаконным и отмене распоряжения Департамента городского имущества города Москвы об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества.

Ключевым в рассматриваемом споре был вывод об отсутствии необходимости утверждения проекта планировки территории для изъятия земельных участков в целях комплексного развития территории. Однако судебное обоснование допустимости изъятия со ссылкой на положения генерального плана г. Москвы не вполне однозначно. В частности, суд указал, что изымаемые земельные участки отнесены к территории реорганизации, подлежащей комплексному преобразованию, а также включены в границы зоны формирования градостроительных комплексов и развития архитектурно-пространственного силуэта города. Также из анализа картографических материалов следует, что земельные участки вошли в зону планируемого размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения в составе монофункциональных общественных зон. Кроме того, часть земельных участков отнесены к зоне планируемого размещения

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						45
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

объектов капитального строительства производственного назначения в составе многофункциональных общественных зон.

В итоге суд делает вывод, что генеральный план г. Москвы является достаточным основанием для планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития[25].

Таким образом, первая судебная практика прямо не указывает на то, что осуществление комплексного развития территории является самостоятельным основанием для изъятия, а условием для принятия решения об изъятии выступает решение о комплексном развитии территории. Однако думается, что именно указанные выводы должны быть положены в основу последующих судебных актов, устанавливающих легитимность изъятия земельных участков и объектов недвижимости в целях комплексного развития территории.

Подводя итоги рассмотрению вопросов, изложенных во второй главе, необходимо сделать следующие выводы:

Во-первых, если изъятие земельных участков обосновывается размещением объектов публичного значения для выполнения органами власти государственных функций или для решения вопросов местного значения, то цель размещения таких объектов должна быть достигнута. Иначе говоря, изъятие должно привести к строительству запланированных объектов. Внесение изменений в документацию по планировке территории и изменение объекта, для строительства которого ранее производилось изъятие, будет противоречить не только букве, но и духу закона.

Во-вторых, реализация проекта комплексного развития территории выступает самостоятельной публичной нуждой. Указанное обусловлено теми целями, которые поставил законодатель перед институтом комплексного развития территории. Между тем думается, что недопущение произвольности изъятия при реализации проектов комплексного развития территории и достижение баланса интересов между субъектами градостроительной

деятельности возможно в случае соблюдения общих для всей процедуры изъятия критериев, но с трансформацией на них специфики комплексного развития территории:

- наличие подлинной потребности публично-правового образования в принудительном изъятии. Если правообладатель земельного участка готов расстаться с ним без применения процедуры изъятия, то достижение соглашения с таким правообладателем должно быть в приоритете;

- направленность изъятия на общепользную цель в интересах неопределенного круга лиц, т.е. установление, что только посредством изъятия возможно достижение целей проекта комплексного развития территории в части воплощения запланированных архитектурно-планировочных решений. Например, если архитектурно-градостроительная концепция предполагает лишь ремонтные работы в отношении фасадов или благоустройство прилегающей к зданиям территории, то в приоритете должен быть вопрос о поиске иных инструментов достижения данной цели без изъятия, в частности в порядке благоустройства территории;

- исключительность места, где реализуется проект комплексного развития территории, т.е. соответствие такой территории требованиям ст. 65 ГрК РФ. Данный критерий напрямую связан с легитимностью решения о комплексном развитии территории, которое выступает условием для изъятия земельных участков и объектов недвижимости.

В-третьих, исходя из весьма высокой оценочности понятия государственных или муниципальных (публичных) нужд необходимость дополнения положений ст. 49 ЗК РФ конкретными объектами, подлежащими изъятию, отсутствует. В противном случае законодательство будет непрерывно дополняться казуистичными нормами, рассчитанными, по сути, на разовое применение. Именно поэтому более важным представляется применение критериев легитимной процедуры изъятия, что возможно посредством разъяснений профильных федеральных органов исполнительной

власти либо Верховного Суда РФ, особенно в контексте применения процедуры изъятия при реализации новых норм о комплексном развитии территории.

3 Изъятие земельного участка в случае неиспользования по целевому назначению или использования с нарушениями

Право частной собственности, включая право собственности на землю, признается и гарантируется Конституцией Российской Федерации. Право собственности нередко характеризуют как наиболее полное господство над вещью. В связи с этим собственник, до тех пор пока он не вторгается в сферу прав других лиц, свободен в использовании своего имущества и в том числе может его портить, уничтожать и т.п. Тем более собственник вправе воздерживаться от реализации своего права и не пользоваться своим имуществом вообще. Статья 9 ГК РФ прямо указывает, что граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им гражданские права по своему усмотрению, а их отказ от осуществления принадлежащих им прав по общему правилу не влечет прекращения этих прав.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						48
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

В то же время право собственности не является абсолютным, а возможность использовать земельный участок по усмотрению собственника (вплоть до уничтожения земельного участка как вещи) – неограниченным[26].

Однако от этого общего правила законом предусматриваются отступления. Они связаны с тем, что неиспользованием или ненадлежащим использованием своего имущества собственник затрагивает либо интересы других лиц, либо публичные интересы. В этих случаях возможно исключение ненадлежащего обращения собственника с его имуществом путем принудительного прекращения права собственности.

Ограничения права собственности на земельные участки введены в Российской Федерации в целях сохранения земли как природного ресурса и основы жизнедеятельности человечества. Обязанность каждого собственника - сохранение плодородности почвы, проведение необходимых работ на земельном участке с целью его сохранить для будущих поколений.

Частью 3 ст. 35 Конституции РФ устанавливаются два принципиальных требования к такого рода изъятию:

- во-первых, оно может производиться только в судебном порядке (очевидно, в тех случаях, когда собственник согласен с прекращением своего права, вопрос может быть разрешен и без судебной процедуры, но при отсутствии такого согласия изъятие возможно лишь по предшествующему решению суда, а последующий судебный контроль на такой случай считается недостаточной гарантией прав собственника);
- во-вторых, необходимо предварительное равноценное возмещение.

Существует не так уж много видов имущества, состояние которого законодатель считает настолько важным, что допускает возможность его изъятия у обращающегося с ним ненадлежащим образом собственника.

К ним относятся:

- животные, жестокое обращение с которыми может привести к их принудительному выкупу в соответствии со ст. 241 ГК РФ;

- объекты культурного наследия, бесхозное содержание которых также влечет их принудительную продажу согласно ст. 240 ГК РФ;

- жилые помещения, используемые не по назначению, бесхозно либо с нарушением прав соседей, могут быть изъяты в соответствии с ГК РФ.

Гражданский кодекс РФ дополнен новой ст. 287.7, предусматривающей возможность принудительного выкупа уже не только жилых помещений, но и любых других помещений, которые содержатся бесхозно, используются не по назначению либо с систематическим нарушением прав соседей, а также машино-мест.

В этом же ряду особо защищаемых законом видов имущества, при ненадлежащем обращении с которым предусматривается возможность его принудительного возмездного изъятия, издавна находились и земельные участки. Выделяется два основания для такого изъятия:

- ненадлежащее использование земельного участка, в том числе возведение на нем самовольной постройки (ст. 285 ГК РФ). В соответствии со ст. 285 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде, или на участке возведена или создана самовольная постройка и лицами, указанными в п. 2 ст. 222 ГК РФ, не выполнены предусмотренные законом обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.

- неиспользование земельного участка по его назначению (ст. 284 ГК РФ). Согласно ст. 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по

целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом.

Таким образом, санкция предусматривается не только за активное нарушение (использование не по назначению), но и за бездействие (неиспользование по назначению). Активное нарушение представляется более серьезным; по этой причине по правилам ст. 285 ГК РФ может быть изъят земельный участок любой категории земель и любого целевого назначения, в то время как неиспользование по назначению приводит к изъятию только тех участков, которые предназначены для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства. В ст. 284 ГК РФ законодатель показывает, какие из видов использования земельных участков рассматриваются им как наиболее важные - настолько, что собственники побуждаются к такому использованию под угрозой изъятия участка и, очевидно, передачи его тому, кто будет использовать его в соответствии с назначением.

Если использование не по назначению - это факт, который нетрудно признать свершившимся, то неиспользование по назначению, чтобы стать основанием для изъятия, должно происходить в течение некоторого времени - закон должен дать собственнику какой-то период времени на то, чтобы он мог приступить к использованию. В настоящее время установлен трехлетний срок, по прошествии которого может быть поставлен вопрос об изъятии; в этот срок не включается время, необходимое для освоения земельного участка из состава земель сельхозназначения, а также - уже для любых участков - то время, в течение которого использование его по назначению было невозможно вследствие стихийных бедствий или иных обстоятельств.

Однако в своем решении от 5 марта 2015 г. № 2-898/15 Новгородский районный суд обратил внимание на то, что сам факт неиспользования имущества не может повлечь за собой лишение собственника его собственности, у спорного имущества имеется собственник, который от прав

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		51

в отношении данного имущества не отказывался. При рассмотрении требований об изъятии земельных участков необходимо учитывать, что принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника может осуществляться при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка только после назначения административного наказания. В случае неустранения правонарушений в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предупреждением, уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предупреждение, направляет материалы об этом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. И лишь орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по результатам рассмотрения материалов вправе обратиться в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов в связи с его ненадлежащим использованием по одному из оснований, предусмотренных законом[23].

Назначение участков определяется категорией земель, на которых они расположены, а в границах населенных пунктов - также территориальной зоной, к которой они отнесены правилами землепользования, и видом разрешенного использования земельного участка, который избран собственником в соответствии с этими правилами. В связи с этим некоторую сложность для изъятия могут представлять собой участки, в отношении которых собственниками не избраны виды разрешенного использования, - тут будет затруднительно определить, используются ли такие участки по назначению или нет.

Порядок реализации изъятых в соответствии со ст. 284 и 285 ГК РФ земельных участков установлен ЗК РФ. Для прекращения права собственности на участок недостаточно вынесения судебного решения об этом и вступления его в силу. Это решение является лишь основанием для того, чтобы органы

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						52
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

местного самоуправления в той местности, где находится участок, могли провести торги по продаже чужого для них земельного участка. Начальная цена таких торгов определяется в соответствии с оценкой, произведенной независимым оценщиком; при этом не предусматривается никакой связи с ранее установленной кадастровой стоимостью этого участка. Однако можно предполагать, что ссылка на кадастровую стоимость может быть использована, если между собственником и органом местного самоуправления возникнет спор об оценке и, соответственно, начальной цене торгов. В том случае, если по назначенной цене желающих приобрести земельный участок не найдется, будут проведены повторные торги со снижением начальной цены на 20%. Вырученная по итогам торгов сумма подлежит передаче прежнему собственнику за вычетом расходов на проведение торгов.

Если на земельном участке находится самовольная постройка, то расходы по ее сносу возлагаются на нового собственника земельного участка - они должны быть вычтены из начальной цены при проведении торгов. При выявлении использования самовольной постройки новым собственником договор купли-продажи с ним расторгается, а земельный участок изымается у покупателя в муниципальную собственность без возмещения. Если же расходы на снос постройки, а также на подготовку и проведение публичных торгов превышают рыночную стоимость земельного участка, то начальная цена его продажи устанавливается в размере 1 рубля.

Пунктами 10 и 12 ст. 54.1 Земельного кодекса РФ, посвященной порядку отчуждения земельных участков в таких случаях, установлено весьма сомнительное с конституционно-правовой точки зрения правило. Оно позволяет изымать участок в муниципальную собственность без какого бы то ни было возмещения в одном из двух случаев:

- если нет желающих приобрести земельный участок с самовольной постройкой за 1 рубль либо,
- если многократные повторные торги не состоялись и сумма затрат на

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						53
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

их подготовку и проведение превысила начальную цену земельного участка.

Здесь, как представляется, возможны злоупотребления со стороны местных администраций - и именно в этой части можно ожидать, что рано или поздно спор окажется на рассмотрении Конституционного Суда РФ[44].

Анализируя действующее законодательство, можно видеть, что наиболее детально этот порядок изъятия прописан в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

Специальный порядок и условия прекращения права собственности на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения предусмотрены в профильном Федеральном законе от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[8]. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации»[18] неиспользование земельного участка определяется на основании одного из признаков, указанных в Перечне признаков неиспользования земельных участков, с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, в том числе если на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы.

Как отмечает С.А. Чаркин, самостоятельным основанием прекращения права собственности (иных вещных или обязательственных прав) на земельный участок является его принудительное изъятие как санкция за земельные правонарушения. Здесь имеет место не регулятивное, а охранительное правоотношение[50].

Несмотря на детальную регламентацию порядка изъятия земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, в ГК РФ и ЗК

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		54

РФ содержатся лишь общие положения о порядке изъятия земель другого целевого назначения. Всего в двух статьях (284 и 285) ГК РФ говорится об основании для принудительного изъятия земельных участков.

При этом, что немаловажно, как отмечает А.В. Турицын, правила ст. ст. 284 и 285 ГК РФ «...не предполагают произвольное изъятие земельного участка, а требуют исследования фактических обстоятельств, доказывания обоснованности и необходимости такого изъятия»[49].

Сам порядок изъятия земельного участка предусмотрен ст. 286 ГК РФ. В частности, решения об изъятии земельного участка принимаются органом государственной власти или местного самоуправления, порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях определяются земельным законодательством.

Соответственно законодателем допускается изъятие земельного участка в административном порядке: «...если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов». И наоборот, «...если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд».

В этой связи Т.А. Яковлева и Д.Ю. Былачева справедливо отмечают, что положение ч. 1 ст. 286 ГК РФ противоречит ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации: «...никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда»[51]. С учетом изложенного более логичным является изложение ч. 1 ст. 286 ГК РФ в следующей редакции: «Изъятие у собственника земельного участка допускается только по решению суда в порядке и на условиях, предусмотренных земельным законодательством. Изъятие у собственника земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения допускается только по решению суда в порядке и на условиях, предусмотренных Законом об обороте земель

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						55
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

сельскохозяйственного назначения».

Несмотря на внесение серьезных изменений, детально регламентирующих порядок изъятия у собственника земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, условия и порядок проведения публичных торгов и т.д., а также введение запрета на участие в таких торгах бывшего собственника земельного участка, оценщика, государственных и муниципальных служащих, участвовавших в проведении мероприятий по контролю и выявивших нарушения законодательства Российской Федерации, в ЗК РФ никаких серьезных изменений до последнего времени не предпринималось.

Ситуация поменялась только в связи с разработкой проекта федерального закона, связанного с реализацией новой концепции борьбы с самовольными постройками. В частности, ЗК РФ был дополнен новой ст. 54.1 «Порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием такого земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации».

Анализ изменений подтверждает ранее высказанное многими исследователями мнение, что изъятие земельного участка и его публичная продажа с торгов представляют собой крайнюю меру земельно-правовой ответственности.

Появление новой ст. 54.1 ЗК РФ не снимает все проблемы и противоречия института принудительного изъятия земельных участков. Достаточно сказать, что федеральный законодатель по непонятным причинам отказался использовать правовые конструкции изъятия земель сельскохозяйственного назначения 2016 г[27].

Законодатель не ввел никаких ограничений на участие собственника-нарушителя в публичных торгах. Хотя ранее в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения такой запрет был введен. К сожалению,

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		56

никто не предполагает, что собственник, у которого изымается земельный участок, будет действовать недобросовестно, поднимая цену за земельный участок, поскольку денежные средства, вырученные от продажи земельного участка за вычетом определенных расходов, будут выплачены данному собственнику.

Исходя из вышеизложенного целесообразно установить запреты на участие в публичных торгах отдельных категорий лиц. В частности, запретить участвовать в публичных торгах по реализации изъятого земельного участка физическому лицу, являющемуся собственником земельного участка, в отношении которого принято решение об изъятии такого земельного участка, а равно юридическому лицу, учредителем (участником) которого является собственник земельного участка, в отношении которого принято решение об изъятии такого земельного участка, членам семьи собственника такого земельного участка, организациям, на которые возложена оценка такого земельного участка, работникам указанных организаций, должностным лицам органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, члены семей соответствующих физических лиц не могут участвовать в публичных торгах по продаже такого земельного участка. Соответственно, при нарушении данного запрета сделки, совершенные с нарушением данного правила, являются недействительными[38].

Другая несогласованность правовых норм ЗК РФ и Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения - возможность продажи земельного участка не из числа земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в ипотеке. Здесь опять видно отсутствие логики у законодателя: обычные земельные участки, находящиеся в ипотеке, можно выставить на публичные торги, а по Закону об обороте земель сельскохозяйственного назначения выставление на торги земель сельскохозяйственного назначения, которые находятся в ипотеке или принадлежат собственнику-банкроту, недопустимо.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		57

Небольшая судебная-арбитражная практика изъятия земельных участков с выставлением на публичные торги изобилует примерами с отказами в исках по одному только основанию - земли сельскохозяйственного назначения в момент рассмотрения иска находились в ипотеке.

И даже если признать правоту законодателя о возможности продажи любого земельного участка с публичных торгов, почему в таком случае денежные средства поступят не залогодержателю, а собственнику. Тогда залог недвижимого имущества (земельного участка) в данном случае теряет всякий смысл.

В этой связи можно предложить законодателю внести изменения в ст. 54.1 ЗК РФ, введя запрет на изъятие и продажу с публичных торгов земельного участка, являющегося предметом ипотеки или после начала процедуры банкротства: «Изъятие и продажа с торгов земельного участка, находящегося в ипотеке или после начала процедуры банкротства, не допускается».

Таким образом, совершение земельного правонарушения - нецелевое или ненадлежащее использование земельного участка - влечет за собой наступление неблагоприятных последствий для собственника земли не только в виде привлечения к административной ответственности, но и принудительное прекращение права собственности путем продажи земельного участка с публичных торгов. При этом первоначально законодатель установил в 2016 г. специальный порядок изъятия земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, и только с принятием Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»[16] был утвержден общий порядок прекращения права частной собственности на землю. Для совершенствования рассматриваемого межотраслевого института предлагается детализировать порядок проведения торгов, введя запрет отдельным субъектам (собственник, члены его семьи и т.д.) участвовать в

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						58
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

торгах.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						59
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Заключение

Несмотря на кажущуюся полноту регулирования отношений по принудительному изъятию земельных участков, земельное законодательство и в настоящее время продолжает формироваться. Изменяется гражданское законодательство, претерпевает изменения Земельный кодекс и иные федеральные законы. Однако данная нестабильность и противоречивое толкование некоторых норм создают необходимость в поисках возможных решений проблем, которые возникают при изучении отношений по принудительному прекращению прав на земельные участки.

Исходя из анализа законодательства по принудительному прекращению прав на землю, можно сделать вывод, что данный институт является функционально межотраслевым, и включает в себя нормы гражданского и земельного права. При этом нормы гражданского законодательства определяют основы принудительного прекращения прав, а земельное законодательство конкретизирует эти положения через призму особого объекта регулирования - земельных участков.

Так как принудительное прекращение прав возможно и за совершение различного рода правонарушений, то необходимо отметить, что регулирование данного вопроса осуществляется и нормами административного права. В связи с тем, что имущество может быть изъято принудительно только по решению суда, возникает необходимость руководствоваться и нормами процессуального права. Все это подтверждает существование межотраслевого характера данного института.

Земельный участок может быть принудительно изъят как в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, так и за совершение правонарушения, что является особым способом защиты публичных интересов. При этом земельное законодательство четко определяет процедуру данного изъятия, разделив ее на этапы, одни из которых являются

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						60
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

обязательными, другие факультативными, потому что они ставятся в зависимость от поведения сторон.

В работе отмечается, что во всех случаях процедура четко регламентирована, что позволяет в большей степени защитить права собственников и иных владельцев земли и пресечь злоупотребление правом со стороны уполномоченных органов.

При решении вопроса о принудительном изъятии, как для обеспечения публичных интересов, так и при совершении правонарушения, законодателю необходимо обосновать установление оснований для такого изъятия.

Принудительное изъятие земли строится на принципе возмещения стоимости земельного участка либо предоставления иного земельного участка с теми же характеристиками. Данный принцип очень важен для обеспечения стабильности экономического развития в государстве, так как право собственности подлежит защите.

Проанализировав регулирования отношений по поводу принудительного изъятия земельных участков можно выделить как общие так и частные принципы всех видов изъятия. К общим относится необходимость соблюдения баланса частных и публичных интересов и исключительность изъятия, как крайняя мера обеспечения частных и публичных интересов.

К частным принципам изъятия для государственных и муниципальных нужд относятся принцип возмездности, безальтернативности, принцип открытости сведений о планируемом изъятии, принцип согласованности с документами территориального планирования.

К частным принципам изъятия земельных участков в связи с совершением правонарушения относятся принцип вины в совершении правонарушения, который предполагает наличие умысла или неосторожности в действиях (бездействиях) лица, который совершил правонарушение, и принцип неустроенности последствий правонарушения.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						61
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993, 12 декабря; № 144, 04.07.2020.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) // СЗРФ. 1994. №32, ст. 3301; 2023. №5, ст. 700.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // СЗРФ. 2001. №44, ст. 4147; 2023. №18, ст. 3227.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // СЗРФ. 2005. №1 (Часть 1), ст. 16; 2023. №18, ст. 3227.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. От 28.04.2023)//СЗРФ. 2005. № 1, ст.14; 2023. № 18, ст. 3227.

6. Федеральный закон от 13 декабря 1994 года № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» (в ред. от 28.06.2022) // СЗ РФ. 1994. № 34, ст. 3540; 2022. № 27, ст. 4631.

7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 19.12.2022)// СЗРФ.1998. № 31, ст. 3813;2022. № 52, ст. 9376.

8. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 29.12.2022)// СЗ РФ. 2002. № 30, ст. 3018;2022. № 29, ст. 5283.

9. Федеральный закон от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (в ред. от 02.07.2013) // СЗ РФ. 2005. №30, ст. 3105; 2013. № 27, ст. 3463.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						62
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

10. Федеральный закон от 18 декабря 2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 03.07.2016) // СЗРФ. 2006. № 52, ст. 5498; 2016. №27, ст. 4294.

11. Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ «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» (в ред. от 01.01.2017) // СЗРФ. 2007. №49, ст. 6071.

12. Федеральный закон от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» (ред. от 28.12.2022)// СЗРФ. 2010. № 40, ст. 4970; 2023. № 1, ст. 16.

13. 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» от 05.04.2013 № 43-ФЗ (ред.от 30.12.2021)// СЗРФ.2013. № 14, ст. 1651; 2022. № 1, ст. 45.

14. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 14.04.2023) // СЗРФ. 2015. №29 (часть I), ст. 4344; 2023. №5, ст. 701.

15. Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 03.07.2016 № 373-ФЗ (ред. от 02.08.2019)// СЗ РФ.2016. № 27, ст. 4306; 2019. № 31, ст. 442.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						63
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

16. Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 30.12.2021) // СЗРФ. 2018. № 32, ст. 5133; 2021. № 52, ст. 8973.

17. Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» // СЗРФ. 2021. № 1, ст. 33.

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» (утратил силу) // СПС «КонсультантПлюс»

19. Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд» // СЗРФ. 2015. №19, ст. 2841.

20. Приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0151 «Об утверждении требования к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состава прилагаемых к нему документов, а также порядка и способов подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и требования к их формату» // СПС «КонсультантПлюс».

21. Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						64
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

22. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 11. 2016.

23. Решение Новгородского районного суда от 5 марта 2015 г. № 2-898/15 // СПС «КонсультантПлюс».

24. Постановление Семнадцатого ААС от 28.10.2019 по делу № А60-14477/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

25. Постановление Девятого ААС от 21.09.2022 по делу № А40-60215/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

26. Авдониная, О.Г. Прекращение права собственности на земельный участок: Автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - М.: РАНХиГС при Президенте РФ, 2013.- 99 с.

27. Артемьев, А.А., Бобинкин, С.А., Бондарчук, А.Ф., Матвеев, П.А. и др. Модернизация социально-экономической сферы в современной России: проблемы и суждения. – Тверь.: Издательство ТГУ, 2016. – 480 с.

28. Бандорин, Л.Е. Развитие застроенной территории и изъятие земельных участков. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.10.2015 N 309-КГ15-5924 // Вестник экономического правосудия РФ. - 2016. - № 2. – 8 с.

29. Антонова, Н.А., Барткова, О.Г., Матвеев П.А. и др. Проблемы современного российского процессуального и материального права (в поиске эффективных норм). - Тверь: Изд-во Тверского гос. университета, 2017. – 110 с.

30. Башарин, А.В. Институт несоответствующего использования как механизм защиты ранее приобретенных прав при изменении градостроительного зонирования // Закон. - 2020. - № 4. – 127 с.

31. Белов, В.А. Национализация в российском гражданском праве: история и современность // Законодательство. - 1999. - № 2. – 25 с.

					21.02.05. ДР.288.06	Лист
						65
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

32. Бутаева, Э.С. Прекращение права собственности помимо воли собственника: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Краснодар.; Издательство КГУ, 2008. – 109 с.

33. Винницкий, А.В., Соловьев, М.С. Публичные закупки и государственно-частное партнерство как способы удовлетворения публичных нужд: проблемы конкуренции // Российский юридический журнал. - 2021. - № 6. – 156 с.

34. Винницкий, А.В. Публичная собственность: монография. - М.: Статут, 2013. – 1033 с.

35. Воронцова, А.А., Заславская, Н.М. Интерактивные методы в преподавании земельного права: «Левиафан, или Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд» // Экологическое право. 2015. - № 5. – 38 с.

36. Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. - М.: ТК Велби; Проспект, 2004. Т. 1. -903 с.

37. Григорьев, М.И. Фактическое изъятие земельных участков для публичных нужд: способы защиты прав землевладельцев // Вестник Арбитражного суда Московского округа. - 2015. - № 1. – 66 с.

38. Крючкова, В.Н., Демидова, И.П. Прекращение права собственности на землю. Анализ причин на примере судов // Жилищное право. - 2021. - № 1. – 44 с.

39. Крысанов, А.А. Принудительное прекращение права собственности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Рязань.: Издательство РГУ, 2002. – 110 с.

40. Латыев, А.С. Об изъятии неиспользуемых или используемых не по назначению земельных участков // Жилищное право. - 2022. - № 1. – 89 с.

41. Матвеев, П.А. Изъятие земельного участка у собственника ввиду его нецелевого или ненадлежащего использования как самостоятельное

основание прекращения права собственности // Правовые вопросы недвижимости. - 2019. - № 1. – 26 с.

42. Медведев, И.Р. Разрешение городских конфликтов. - М.:Юрайт, 2017. – 511 с.

43. Оболонкова, Е.В. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: проблема определения случаев возможного изъятия // Законодательство и экономика. - 2014. - № 8. – 40 с.

44. Поветкина, Е.Л. Изъятие имущества для публичных нужд: цивилистические устои и современные тенденции // Закон. - 2014. - № 2. - 41 с.

45. Сенчищев, В.И. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Вестник гражданского права. - 2019. - № 6. -108 с.

46. Сони́на, Д.Д. Правовые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. - М.: Издательство МГУ, 2012. – 105 с.

47. Суркова, С.В. Возмещение при изъятии рыночной стоимости //СПС «КонсультантПлюс», 2022.

48. Таскин, Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: Дис. ... канд. юрид. наук. - М.: РГБ, 2003. – 108 с.

49. Турицын, А.В. Изъятие земельного участка, который не используется или ненадлежаще используется в соответствии с целевым назначением // Право и практика. - 2014. - № 4. – 61 с.

50. Чаркин, С.А. О некоторых проблемах правового регулирования прекращения права частной собственности на земельные участки // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2012. - № 5. – 82 с.

51. Яковлева, Т.А., Былачева, Д.Ю. К вопросу об изъятии земельного участка ввиду его нецелевого или ненадлежащего использования // Вестник СВФУ. - 2017. -№ 2. – 59 с.

