

Министерство образования и науки Российской Федерации
Филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
в г. Нижневартовске
Кафедра «Общепрофессиональные и специальные дисциплины по юриспруденции»

СПЕЦИАЛЬНОСТЬ 030900
«Юриспруденция»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА
Рецензент (должность)

(И.О.Ф.)

(подпись)
08 апреля 2016 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой

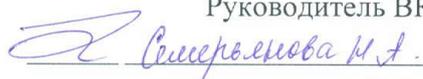
(И.О.Ф.)
(подпись)
01.06 2016 г.

Институт изучения земельных участков для
некорректируемых и муниципальных нужд

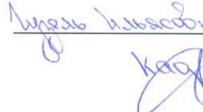
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

ЮУрГУ 030900.2016. 117 .ПЗ ВКР

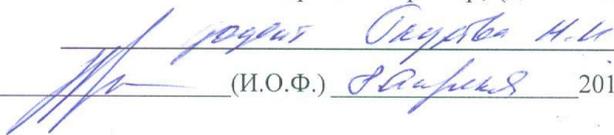
(№ удост. три цифр.)

Руководитель ВКР, (должность)

Семеновна М.А. (И.О.Ф.)
(подпись) 08 апреля 2016 г.

Автор ВКР студент группы НФР-441

Ирина Александровна Коурова (И.О.Ф.)

(подпись) 04 апреля 2016 г.

Нормоконтролер, (должность)


(подпись) Олефирова Н.И. (И.О.Ф.) 08 апреля 2016 г.

Нижневартовск 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего
профессионального образования
«Южно-Уральского государственного университета»
(национальный исследовательский университет)
в г. Нижневартовске
Кафедра «Общепрофессиональные и специальные дисциплины по юриспруденции»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
В.А. Морозков
01.06 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу студента

Куровой Анна Александровна

Группа НСР-441

1 Тема ВКР Институты защиты земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Утверждена приказом по университету от 15 апреля 2016 г. № 661

2 Срок сдачи студентом законченной работы 18 апреля 2016 г.

3 Исходные данные к выпускной квалификационной работе

Нормативно-правовые акты

Научная и учебная литература

4 Перечень вопросов, подлежащих разработке

1. Отличия в нормативно-правовой базе по механизму исследования

2. Изучить механизм защиты земельных участков для государственных и муниципальных нужд

3. Проанализировать механизм судебной практики

4. Взглянуть на вопросы и предложения по улучшению функционирования

росейского законодательства по исследованию металлов.

5 Иллюстративный материал (плакаты, альбомы, раздаточный материал, макеты, и др.)

Иллюстрации

Общее количество иллюстраций 20 листов

Дата выдачи задания _____

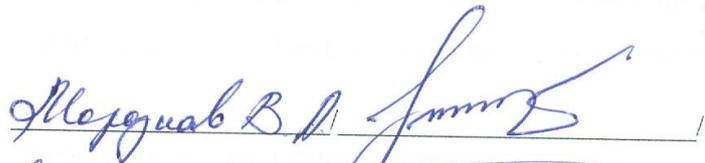
Руководитель Смирнов М.А.

Задание принял к исполнению Кашуба Л.И.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

| Наименование этапов выпускной квалификационной работы | Срок выполнения этапов выпускной квалификационной работы | Отметка о выполнении руководителя |
|---|--|--|
| план ВКР, субъект. описание | 20 декабря 2015 |  |
| тема 1 | 01 ноября 2015 |  |
| тема 2 | 01 октября 2015 |  |
| тема 3 | 01 января 2016 |  |
| теоретический вариант ВКР | 01 сентября 2016 |  |
| устранение замечаний | 01 января 2016 |  |
| реферативная | 01 апреля 2016 |  |
| | | |

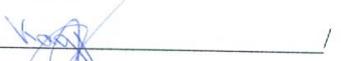
Заведующий кафедрой



Руководитель ВКР

Семерькина И.И. 

Студент

Коробова Л.И. 

АННОТАЦИЯ

Кадрова Г.И. Институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд – Нижневартовск: ЮУрГУ, НвФл-441, 80 с., библиогр. список – 69 наим.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование института изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, выявление проблем регулирования и поиск путей их решения.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

1. Изучить исторический аспект развития института изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
2. Определить понятие категории государственной и муниципальной нужды;
3. Проанализировать законодательство зарубежных стран об изъятии земельных участков, определение схожих черт для разработки и введения международного документа по процедуре изъятия земельных участков;
4. Проанализировать нормы гражданского и земельного законодательства в области оснований возникновения, изменения и прекращения субъективных прав на земельный участок;
5. Выявить особенности правового регулирования процедуры изъятия земельных участков;
6. Проанализировать способы защиты нарушенных прав при изъятии земельных участков.

Актуальность темы. Институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд всегда являлся проблемным и спорным способом принудительного изъятия земельных участков по итогам анализа судебной практики. Правовое регулирование процедуры изъятия земельных участков развивалось с экономическими и правовыми преобразованиями в стране.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

1. ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

- 1.1. История развития института изъятия земельных участков
- 1.2. Понятие и критерии категории «государственной и муниципальной нужды»
- 1.3. Изъятие земельных участков по законодательству зарубежных стран

2. СУБЪЕКТИВНЫЕ ГРАЖДАНСКИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- 2.1. Понятие субъективного гражданского права на земельный участок
- 2.2. Виды субъективных гражданских прав на земельный участок
- 2.3. Правовые основания возникновения, ограничения и прекращения субъективных гражданских прав на земельный участок

3. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ У ГРАЖДАН ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- 3.1. Современное состояние правового регулирования изъятия земельных участков у граждан для государственных и муниципальных нужд
- 3.2. Специфика нарушений прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд
- 3.3. Защита прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

ВВЕДЕНИЕ

Институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд всегда являлся проблемным и спорным способом принудительного изъятия земельных участков по итогам анализа судебной практики. Во-первых, при изъятии земельных участков всегда соприкасаются несколько отраслей права – гражданское и земельное право, а в некоторых случаях жилищное право. Во-вторых, земельный участок выступает не только как объект собственности, но и является природным ресурсом, используемый в хозяйственной и иной экономической деятельности. Земельный участок охраняется как необходимая часть окружающей среды. В-третьих, в настоящее время суды общей юрисдикции и арбитражные суды все больше рассматривают споры, связанные с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Правовое регулирование процедуры изъятия земельных участков развивалось с экономическими и правовыми преобразованиями в стране. Это также связано с тем, что земельное право стала развиваться как отдельная, самостоятельная отрасль права.

В настоящее время в гражданском законодательстве существует проблема, связанная с отсутствием понятия «государственной и муниципальной нужды». В земельном законодательстве – это открытый перечень оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, отсутствие ответственности за не соблюдение процедуры изъятия земельных участков и др. Это и приводит к столкновению интересов государства и общества с интересами частных лиц – правообладателей земельных участков.

Так как изъятие земельных участков в настоящее время приобретает системный характер, а в некоторых случаях происходит в массовом порядке, процедура изъятия земельных участков и защита прав граждан при изъятии земельных участков приобретают социальное и экономическое значение.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с регулированием института изъятия земельных участков в гражданском праве.

Предметом в выпускной квалификационной работе выступает институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также институт защиты прав правообладателей при изъятии земельных участков.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование института изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, выявление проблем регулирования и поиск путей их решения.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

1. Изучить исторический аспект развития института изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
2. Определить понятие категории государственной и муниципальной нужды;
3. Проанализировать законодательство зарубежных стран об изъятии земельных участков, определение схожих черт для разработки и введения международного документа по процедуре изъятия земельных участков;
4. Проанализировать нормы гражданского и земельного законодательства в области оснований возникновения, изменения и прекращения субъективных прав на земельный участок;
5. Выявить особенности правового регулирования процедуры изъятия земельных участков;
6. Проанализировать способы защиты нарушенных прав при изъятии земельных участков.

Теоретической основой исследования стали труды ученых – Алтенгова О.Л., Аракельян Р.Г., Верещагина Д.В., Гринь Е.А., Клейменова, Е.С., Кучин С.А. Оболонкова Е.В., Поветкина Е.Л., Саьдуллаев Д.С., Сидорова Е. Л., Трубкин Н.В., Якушева Е.О. и др.

Эмпирическую основу работы составили Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ (часть первая), Земельный Кодекс РФ, Федеральный закон «О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Манифест об образовании Государственного Совета, Закон об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле принята ВС СССР, нормативно-правовые акты зарубежных стран – Основной закон для Федеративной Республики Германия, Конституция Испании, Конституция Швеции, судебная практика.

Методологическую основу исследования составили общенаучный диалектический метод познания, а также специальные методы: историко-правовой и формально-логический методы.

В соответствии с целью и задачами строилась и структура выпускной квалификационной работы. Она состоит из введения, трех глав и заключения. Во введении обосновывается актуальность темы, определяются цели и задачи выпускной квалификационной работы. В первой главе анализируется история развития института изъятия земельных участков в РФ и в зарубежных странах, дано понятие государственной и муниципальной нужды. Во второй главе рассматриваются субъективные гражданские права и их виды, основания возникновения, изменения и прекращения субъективных гражданских прав. В третьей главе выявляются особенности регулирования процедуры изъятия земельных участков, рассматривается специфика нарушений прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд. В заключении делаются выводы и предложения.

1. ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

1.1. История развития института изъятия земельных участков

Изъятия земельных участков является достаточно актуальной проблемой в современном земельном и гражданском праве. Историю данного института можно найти в актах еще XVIII века.

Развитие института изъятия земельных участков начался с «Генерал-Прокурорского Наказа при комиссии о составлении проекта нового Учреждения, по которому и Маршалу поступать» от 30 июля 1767 г.¹ Согласно ч. 11 данного наказа: «Когда для пользы общей потребна земля, частному человеку принадлежащая, то не должно тут поступать по строгости закона Государственного. Если общая польза требует, чтобы некоторый участок земли, принадлежащий человеку частному, был у него взят, то должно сему человеку в убытках его сделать удовольствие».²

Суть данной нормы заключается в определении основания изъятия земельных участков как изъятия для общественной пользы, при этом государство должно компенсировать стоимость изъятого у собственника земельного участка.

Вскоре изъятие земель получил свое развитие в манифесте об образовании Государственного Совета 1810 г. В ней говорилось, что для защиты: «оградить собственность поданных добрыми гражданскими законами. Усилия, кои со времени Петра Великого употребляемы были к дополнению и пояснению гражданского нашего права, доказывают, что тогда уже чувствовали всю важность и настоятельную нужду его исправления».³

¹ См.: Якушева Е.О. Изъятие земель для государственных или муниципальных нужд в Российской Федерации // Молодой ученый. 2015. № 11. С. 1129.

² См.: Генерал-Прокурорский Наказ от 30 июля 1767 г. при Комиссии о составлении проекта нового Уложения, по которому и Маршалу поступать // Сайт База законов. URL: <http://bazazakonov.ru> (дата обращения: 04.11.2015).

³ См.: Манифест об образовании Государственного Совета (1810 г.) // Сайт История России. URL: <http://www.history.ru> (дата обращения: 04.11.2015).

С 1861 г. по 1917 г. законодательство осуществляла свои полномочия по направлению в предоставлении крестьянам прав на землю. Они были приравнены к праву личной собственности на землю.¹ Данное право включало в себя владение землей. Право использовать ограничивалось тем, что запрещалось нарушение прав других собственников соседних участков. Закон предоставлял право выкупа земель для государственных нужд.

28 октября (8 ноября) 1917 г. на II Всероссийском съезде Советов был принят Декрет о земле, согласно которому, все земли обращались во всенародное достояние.² Все конские заводы, частные племенные скотоводства конфисковывались. Вскоре институт изъятия земельных участков был закреплен в «Основах земельного законодательства Союза ССР и союзных республик». Согласно ст. 3 «В соответствии с Конституцией СССР земля в СССР является государственной собственностью, то есть всенародным достоянием»³, ст. 16 устанавливала порядок изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд в исключительных случаях.

Все сделки с недвижимостью оказались под запретом с декабря 1917 г. Право пользования земельным участком предоставлялось лишь государственным органам, при этом осуществлялся контроль над использованием земельных участков.

Все изменилось с конца 1990 г., когда началась земельная реформа, направленная на выделение из государственной собственности других форм собственности, приватизацию земель, реорганизацию колхозов. Основным законом, регулирующим земельные отношения, был «Основы законодательства

¹См.: Боголюбов С.А. Комментарий к земельному законодательству РФ // Сайт Сейчас.ру. URL: <http://www.lawmix.ru> (дата обращения: 07.11.2015).

²См.: **Гринь Е.А.** Исторический процесс возникновения и развития норм о принудительном прекращении права на земельный участок по Российскому законодательству // КубГАУ. № 95 (01). 2014. С. 6.

³См.: Закон об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13 декабря 1968 г. № 3401- VII. // Ведомости ВС СССР. 1968. № 51. ст. 485.

Союза ССР и союзных республик о земле»¹ (далее – Основы 1990 г.). Основы 1990 г. расширяли перечень оснований прекращения прав на земельный участок. Так добавлены были:

1. использование земли не по целевому назначению;
2. нерационального использования земельного участка, выражающегося для земель сельскохозяйственного назначения в уровне урожайности ниже нормативного;
3. использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;
4. систематического невнесения земельного налога в течение сроков, а также арендной платы в сроки, установленные договором аренды.²

Также одним из нормативно-правовых актов являлся Земельный Кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103-1 (далее – ЗК РСФСР).³ В ней закреплялся порядок и условия изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, органы, имевшие право принимать решения об изъятии земель. Предусматривал основания прекращения права собственности, в частности, права собственности граждан на земельный участок мог быть прекращен виду его:

1. выкупа и принудительной (реквизиции) для государственных нужд;
2. невыкупа по закладной земельного участка, заложенного в земельный банк;
3. изъятия, в том числе:
 - 1.1. использования земли не по целевому назначению;
 - 1.2. использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, ухудшению экологической обстановки;

¹ См.: Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле принята ВС СССР 28 февраля 1990 г. // Свод законов СССР. 1990. т. 4. ст. 45.

² См.: Там же

³ См.: Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 22. ст. 768.

- 1.3. систематической неуплаты земельного налога и арендной платы;
- 1.4. неиспользования в течение одного года земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, закон объединял изъятие и реквизицию земельных участков в одно основание прекращения права собственности на земельный участок. При этом указав, что реквизиция – одна из форм изъятия земель для государственных или общественных нужд.

С 1993 г. в ЗК РСФСР отменяются больше половины положений в связи с принятием Указа Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» (далее – Указ Президента РФ).¹ Например:

1. положения о компетенции государственных органов по предоставлению земельных участков в собственность и пользование;
2. положения о порядке предоставления и изъятия земельных участков;
3. положения о разрешении земельных споров и т.п.

Вместе с тем данный Указ Президента РФ, отменяя старые положения, не вводит новые положения необходимые для решения проблемных вопросов, связанных с регулированием земельных отношений, а, следовательно, ЗК РСФСР в 1993 г. не мог отвечать потребностям общественных отношений РФ.

В судебной практике того времени, можно найти примеры изъятия земельных участков не для государственных предприятий, а для частных лиц. Государство или субъект РФ изымал земельные участки для строительства, реализации проектов реконструкций и т.п. в интересах государства. Так, согласно, Постановлению Калуги «О предоставлении земельных участков АО "Анис" для строительства кирпичного завода и объездной автодороги», проводилось изъятие участков для целей связанных со строительством завода и объездной дороги с

¹ См.: Краснов И.О. Земельное право: учебник . М.: Юристъ, 2003. С. 144

выплатой компенсации Малоярославецкому району совхоз-колледж «Детчинский».¹

Опять же, согласно, Постановлению Правительства Москвы «О предоставлении ЗАО “Покровское-Глебово” права пользования земельными участками для реализации проекта комплексной реконструкции и застройки территории “Покровское-Глебово”», проводилось изъятие земельных участков, которые долгое время не осваивались Медицинским центром Министерства гражданской авиации, Московско-Рижской дистанции гражданских и др.²

Таким образом, судебной практикой допускалось изъятие земельных участков для дальнейшей передачи в управление частным лица, но изъятие все равно осуществлялось в целях государственных или муниципальных нужд. Удовлетворение интересов самих же частных лиц в изъятии земельных участков не допускалось.

Вскоре принимается новый кодекс – Гражданский Кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее - ГК РФ). ГК РФ закрепляет дополнительные положения о прекращении права собственности, которые не были ранее, это:

1. обращение взыскания на имущество по обязательствам;
2. отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу;
3. конфискация и т.п.³

Принимая Кодексы, Правительство РФ не забывало о Федеральных законах (далее - ФЗ). Так проекты ФЗ «О государственном земельном кадастре», «Об

¹ См.: Постановление Администрации Калужской области от 23 августа 1994 г. Калуга № 233 О предоставлении земельных участков акционерному обществу "Анис" для строительства кирпичного завода и объездной автодороги // Сайт Техэксперт. URL: <http://docs.cntd.ru> (дата обращения: 09.11.2015).

² См.: Постановление Правительства Москвы № 1112-ПП от 06 декабря 1994 г. О предоставлении акционерному обществу закрытого типа «Покровское-Глебово» права пользования земельными участками для реализации проекта комплексной реконструкции и застройки территории Покровское-Глебово // Сайт MosOpen. URL: <http://mosopen.ru> (дата обращения: 09.11.2015).

³ См.: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

оценке земель», «О государственных и муниципальных землях» и «О землеустройстве».

Вступивший в силу 30 октября 2001 г. Земельный кодекс РФ (далее - ЗК РФ) определил, что «земельное законодательство состоит из ЗК РФ, ФЗ и законов субъектов РФ».¹

ЗК РФ разграничил полномочия РФ и ее субъектов в области регулирования земельных отношений, определил виды прав на землю, основания изъятия земельных участков, установил особенности оборота земельных участков и т.п.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что становление института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд начался еще с «Генерал-Прокурорского Наказа при комиссии о составлении проекта нового Учреждения, по которому и Маршалу поступать». С каждым принятым законом дополнялись основания для изъятия земельных прав. Сначала это были общественные нужды (нужда населения в социальном жилье), но с последующим развитием института добавилась и государственная нужда (строительство международных магистральных трубопроводов, атомные объекты и др.). До 1990 г. изъятие земельных участков частными лицами не применялось, так как их просто не было.

Судебной практикой допускалось изъятие земель для дальнейшей передачи в управление частным лицам, но изъятие, не смотря на это, осуществлялось в целях государственных или муниципальных нужд. Хотя в законах РФ говорилось о том, что изъятие земельных участков осуществлялось только компетентными органами, для удовлетворения государственных или муниципальных нужд, а передача другим лицам таких земельных участков, под предлогом осуществления государственных или муниципальных нужд, не допускалось.

1.2. Понятие и критерии категории «государственной и муниципальной нужды»

¹ См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

Институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд является одним из оснований для прекращения не только права собственности, но и права аренды,¹ также является одним из способов осуществления интересов общества.

ГК РФ и ЗК РФ закрепляют положения об изъятии земельных участков в исключительных случаях – для государственных и муниципальных нужд. Исключительными случаями закон признает:

1. выполнением международных договоров РФ;
2. строительством, реконструкцией объектов государственного или местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов;
3. иными основаниями, предусмотренными ФЗ.²

В действующих законодательствах отсутствует понятие «государственные и муниципальные нужды». Е.Б. Шмакова указывает отсутствие понятия государственной и муниципальной нужды характерна и для других государств.³

Но ученые предлагают свои определения для установления понятия: что, же такое государственная и муниципальная нужда?

Р.Г. Аракельян понимал, под «государственной и муниципальной нуждой – задачи органов государственной власти и местного самоуправления, предусмотренные Конституцией РФ, Законом Правительства РФ и Законом о местном самоуправлении».⁴

По мнению данного автора нельзя считать в качестве нужды общества осуществление проектов разработки, строительства, не связанные с федеральными программами.

¹См.: Трубкин Н.В. Изъятие земель для государственных или муниципальных нужд (основания, процедура) / Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2011. № 1 (46). С. 34.

² См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

³ См.: Оболонкова Е.В. Изъятие земельных участков для государственных (муниципальных) нужд // Законодательство и экономика. 2014. № 1. С. 35.

⁴ См.: Аракельян Р.Г. Резервирование и изъятие земельных участков в механизме правового регулирования отношений собственности: дисс. канд. юрид. наук / Р.Г. Аракельян // Сайт Библиотека диссертаций. URL: // <http://www.dslib.net> (дата обращения: 10.02.2016).

Н.П. Кабытов – «государственные и муниципальные нужды – это потребность публично-правового образования в использовании данного участка в соответствии с его законодательно установленными функциями».¹

Кабытов Н.П. считает, что земельные участки необходимо использовать в соответствии с их функциями, но для «соответствующего публично-правового образования», а что понимается под потребностями «образования» не определил.

Е.С. Клейменова: «государственные и муниципальные нужды – это объективно возникшая необходимость РФ либо МО в использовании земельного участка с целью обеспечения социально-значимых интересов и потребностей общества в целом, в связи с исполнением международных обязательств, размещением объектов государственного и муниципального значения и иными обстоятельствами, закрепленными действующим законодательством».²

О.Л. Алтенгова: «государственные и муниципальные нужды – это потребности РФ, субъекта РФ, МО в имуществе граждан и юридических лиц, в которых выражен общий интерес и которые связаны с защитой основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечении обороны страны и безопасности государства, удовлетворение которых невозможно иначе, как путем принудительного прекращения права частной собственности, примерный перечень, которых содержится в федеральном законе, при одновременном соблюдении баланса частных и публичных интересов»³.

Исходя из понятий, видно, что каждый ученый под государственной и муниципальной нуждой понимает необходимость, потребность и интерес

¹ См.: Верещагина Д.В. К вопросу о понятии государственной или муниципальной нужды как основания изъятия земельного участка // Правовое государство: теория и практика общественно-политический и научно-правовой журнал. 2012 г. № 4 (30). С. 64.

² См.: Клейменова Е.С. Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: дисс. канд. юрид. наук. / Е.С. Клейменова // Сайт Библиотека диссертаций. URL: // <http://www.dslib.net> (дата обращения: 18.01.2016).

³ См.: Алтенгова О.Л. Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество: дисс. канд. юрид. наук / О.Л. Алтенгова // Сайт Библиотека диссертаций. URL: // <http://www.dslib.net> (дата обращения: 05.02.2016).

государства и МО в земельном участке для удовлетворения общественных интересов.

Некоторые авторы в понятие «государственной и муниципальной нужды» закладывают принципы законодательства РФ, а именно защиты и обеспечение прав человека для более точного понимания «государственной и муниципальной нужды». На наш взгляд не целесообразно вводить в понятие общеправовые принципы права, поскольку они являются наиболее общими нормами права, действующие в любой сфере правового регулирования.

Таким образом, критериями данного понятия являются:

1. необходимость;
2. потребность;
3. интерес.

Исходя из выше сказанного, отсутствие четкой формулировки понятия «государственной и муниципальной нужды» приводит к повышению общественных интересов во вред частным интересам. Предлагаем вести понятие «государственная и муниципальная нужда» в ст. 279 ГК РФ, под ним будет пониматься «потребности государства или МО в земельных участках, для удовлетворения интересов населения, принудительно отчуждаемых и возмещаемых, в установленном законом порядке».

1.3. Изъятие земельных участков по законодательству зарубежных стран

В зарубежных странах понятие «изъятия земельных участков» носит многообразные определения: «право государства на принудительное отчуждение частной собственности», «экспроприация в интересах общественной пользы», «выкуп земельных участков» и т.д.¹

Несмотря на многообразие определений, есть схожие критерии такие, как:

1. общепольность;

¹См.: Саьдуллаев Д.С. Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд: компаративный анализ // Два комсомольца. 2015. С. 104.

2. компенсация.

Верховный Суд РФ (далее – ВС РФ) отметил уникальность нормы о компенсации за принудительное изъятие. Уникальность заключается в том, что она полагается не только собственникам, лишенным имущества, но и лицам, владеющим им на законном основании — например, на праве постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного пользования.¹

Так, например, в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта», есть пример. Юридическое лицо обратилось в суд с иском к администрации МО о взыскании убытков, причиненных изъятием в связи с реконструкцией автодороги. Разрешая дело, суд исходил из того, что положениями ст. 279, 282, 283 ГК РФ, ст. 49, 55, 57 ЗК РФ прямо урегулирован выкуп земельного участка не только у его собственника, но и у иного законного владельца. Поскольку судом было установлено, что на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности и переданном в аренду истцу, возведена автомобильная двухуровневая развязка, однако предварительного и равноценного возмещения истцу не предоставлено, суд удовлетворил заявленные требования о взыскании убытков.²

Точное определение этих двух критериев имеет огромное значение, так как любые расплывчатые определения позволяют толковать их в ущерб частным собственникам.³

Рассмотрим институт изъятия земельных участков в Германии, Испании и Швеции.

¹ См.: ВС разъяснил, как рассчитывать компенсацию при изъятии участка для гос. нужд // Сайт Закон.ru. URL: <https://zakon.ru> (дата обращения: 16.01.2016).

² См.: Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015) // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 22.02.2016).

³ См.: Дихтяр А.И. Государственные и муниципальные нужды – основания изъятия (выкупа) земельного участка // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 14.02.2016).

Отчуждение собственности в целях общего блага применяется в Германии достаточно редко, поскольку этот институт выступает лишь крайней мерой отчуждения собственности.

Согласно ст. 14 п. 3 Основного закона Германии: «Принудительное отчуждение собственности допускается только для общего блага. Оно может производиться только законом или на основе закона, регулирующего вид и размеры возмещения».¹

По Основному закону ФРГ различают два вида принудительного изъятия:

1. легальное, т.е. изъятие непосредственно законом без принятия административного акта;

2. административное, т.е. изъятие административным актом органа власти на основании закона.²

К целям изъятия в Германии отнесены:

1. строительство объектов общего пользования;
2. строительство объектов социального назначения;
3. нужды безопасности и обороны и т.д.³

Установление определения к понятиям "общее благо", "публичные нужды", "публичный интерес" в Германии происходит в процессе их применения органами власти в каждом отдельном случае.⁴ И установление определения для каждого понятия считается невозможным, так как из-за различных ситуаций, которые могут возникнуть в зависимости от определенных условий, будут расцениваться обществом в качестве своих благ.

В Германии возмещение изъятия земельных участков ограничивается только рыночной стоимостью участка, в России же еще и возмещается упущенная

¹ См.: Основной закон для ФРГ от 23 мая 1949 г. // Сайт Торгово-экономическое бюро посольство РФ в ФРГ. URL: // <http://www.rfhwb.de> (дата обращения: 17.01.2016).

² См.: Поветкина Е.Л., Кучин С.А. Изъятие в пользу частного лица: практика Германии и США // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2014. № 7. С. 5-6.

³ См.: Дихтяр А.И., Клейменова Е.С. Государственные и муниципальные нужды – основания изъятия (выкупа) земельного участка // Сайт Романов А.А. URL: <http://www.romanovaa.ru> (дата обращения: 09.02.2016).

⁴ См.: Поветкина Е.Л., Кучин С.А. Изъятие в пользу частного лица: практика Германии и США // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2014. № 7. С. 7.

выгода. Под рыночной стоимостью понимается цена, которая могла быть получена при проведении оценки за земельный участок, при ее фактическом свойстве, положении земельного участка, объектов, находящихся на нем.¹

Таким образом, в Германии на практике используется административное изъятие земельных участков, при котором определение цели изъятия происходит в процессе правоприменения административным органом по изъятию, т.к. в данном случае права и законные интересы у изымаемых лиц земельных участков защищены лучше, чем при легальном виде изъятия.

Так, например, Федеральный конституционный суд ФРГ от 18 июня 1968 г. принял решение по конституционной жалобе А., об оценке конституционности положений «Закона федеральной земли Гамбург о порядке использования земляных плотин и дамб». Согласно жалобе А. участки дамбы, которые могут еще служить защитой от наводнения, могут переходить в государственную собственность, но «не те участки, которые вышли из функции защиты от наводнения» и которые были переданы частному лицу. Эти участки дамбы должны были отремонтировать и укрепить с помощью новой системы дамб.

Суд отклонил жалобу А., мотивируя тем, что легальное изъятие должно применяться в качестве исключения, т.к. может повлечь нарушение принципа правовой защиты, установленный в абз. 4 ст. 19 Основного Закона ФРГ.²

Как говорилось выше, может отличаться названия процедуры изъятия земельных участков, но смысл процедуры останется неизменным. Так, Конституция Испании устанавливает, что никто не лишается своего имущества и прав на него, кроме как по причине, связанной с общественной целесообразностью или с социальными интересами, при условии соответствующей компенсации.³ В данной статье под «общественной

¹См.: Саъдуллаев Д.С. Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд: компаративный анализ // Два комсомольца. 2015. С.106.

²См.: Hamburgisches Deichordnungsgesetz (Закон Гамбурга о дамбе) Конституционная жалоба А. // Сайт BVerfGE 24. URL: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv024367.html> (дата обращения: 26.02.2016).

³См.: Конституция Испании от 29 декабря 1978г. // Сайт Европа без посредников. URL: <http://www.domeuropa.eu> (дата обращения: 17.01.2016).

целесообразностью» или «социальными интересами» понимается прокладка дороги, застройка жилыми помещениями, туристическими объектами, а также изъятие земель для гольфа.

В ст. 128 Конституции Испании сказано, что богатство страны, независимо от формы собственности должны служить общественным интересам, из этого выходит, что если государству необходима земля, она будет изъята и направлена на общественные интересы.

В Испании, Валенсии, Андалусии существует «Закон о захвате земель», согласно, которому земля может быть изъята у собственников, а затем использована для социальных нужд.¹ Данный Закон был принят, при нехватке земли под застройку.

Закон Валенсии состоит в том, что он наделяет застройщиков правом предложения схемы землеустройства, которая может охватывать земли, не принадлежащие им и находящиеся в частной собственности. В случае, если схема утверждается местными властями, она вынуждает собственников земельных участков отказываться от нее за малую часть ее настоящей стоимости и вносить десятки тысяч евро на затраты по ее урбанизации, т.е. если земля находилась в другой земельной категории, то осуществлялся переход в категорию застройки.

Но у данного Закона есть противники – собственники земельных участков и Европарламент. Европарламент против таких Законов, которые могут изъять земельные участки под любым предлогом для улучшения состояния инфраструктуры государства. Так как суды Испании не реагируют на эту проблему, исходя из того, что изъятие земель происходит по закону, собственники обращаются в Европарламент.

Как написал Влад Люблйнер в своей статье: «Комитет по ходатайствам Европарламента получил 186 жалоб, подписанных 15000 человек, которые демонстрируют злоупотребление в сфере городского планирования в Испании».²

¹ См.: Испания: истории захвата земли продолжаются // Сайт Приан.ru. URL: <http://prian.ru> (дата обращения: 22.01.2016).

² См.: Там же

Европарламент рекомендовал приостановить рассмотрение градостроительных планов, которые не соответствуют критериям социальной ответственности, также Испании рекомендовано обеспечить достойную компенсацию владельцам недвижимости. До рекомендации Европарламента о компенсации, она составляла минимальную часть стоимости земельного участка, либо взамен предлагалось земля, фактически не пригодная для использования.¹

В ст. 132 Конституции Испании сказано, что государственной собственностью признаются – пляжи, территориальное море и природные ресурсы экономической зоны и континентальный шельф, которые не могут отчуждаться, конфисковаться.

В России земельные участки, которые могут находиться в федеральной собственности, закреплены в ст. 17 ЗК РФ:

1. которые признаны таковыми федеральными законами;
2. право собственности РФ, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
3. которые приобретены РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.²

Таким образом, Законы Испании с одной стороны закрепляют право собственности на землю и защиту от отчуждения земель, но с другой стороны – земля, как богатство страны, может использоваться для благополучия общества, и из-за этого допускается изъятие земель. Закон имеет минусы в том, что при утверждении градостроительной схемы, собственники земельных участков отказываются от нее за малую часть ее настоящей стоимости.

Газета «Guardian» приводит случай из практики применения закона. Дэнни Лавридж приобрел старый сельский дом в поселке Белисса. Впоследствии он потерял более 160 000 евро.

¹ См.: Испания: истории захвата земли продолжают // Сайт Приан.ru. URL: <http://prian.ru> (дата обращения: 22.01.2016).

² См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

«Девелоперы забрали почти 75% нашей земли и предложили взамен другую землю, которая практически ничего не стоила», – сообщил он.

Лавриджу заплатили 8 000 евро компенсации, но он был вынужден отдать застройщикам 12 500 евро за электричество, дороги и другую инфраструктуру. В итоге он продал то, что оставалось от его собственности стоимостью в 260 000 евро всего за 100 000 евро.¹

В Швеции «изъятие земельных участков» понимается под «экспроприацией» и изымается для обеспечения общественных интересов. Зарубежные авторы считают, что «экспроприация» – это институт публичного, а не частного права. Другие же – «экспроприация» – обязательное предоставление частных лиц в пользу публичной власти.²

Характерными признаками экспроприации, помимо общих признаков (принудительное изъятие, компенсация) являются то, что:

1. достигаются множество целей;
2. осуществляются в условиях нормального функционирования государства и общества, их институтов и не является мерой чрезвычайного характера;
3. не являются временной мерой;
4. предоставляются органам исполнительной власти.³

Конституция Швеции в параграфе 18 установила, что собственность гражданина защищается от принуждения к отказу от нее вследствие экспроприации или любого иного распоряжения, и никто не ограничен в пользовании землей, кроме случаев, когда это ограничение требуется для обеспечения общественного интереса.⁴

¹См.: Испания: истории захвата земли продолжаются // Сайт Приан.ru. URL: <http://prian.ru> (дата обращения: 22.01.2016).

² См.: Саъдуллаев Д.С. Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд: компаративный анализ // Два комсомольца. 2015. С.104.

³ См.: Зеньков А.В. Экспроприация: международный стандарт и внутреннее право // Журнал международного права и международных отношений. 2015. № 1. С.17-18.

⁴ См.: Конституция Швеции от 27 февраля 1974 г. // Сайт Шведская Пальма. URL: <http://www.sweden4rus.nu> (дата обращения: 17.01.2016).

В Швеции существуют критерии определения «общественных интересов»:

1. выгоды экспроприации должны преобладать расходы на нее;
2. ценность нового использования земли должен быть выше ценность

текущего использования:

3. цель экспроприации должна быть важной;
4. выплата компенсации.¹

Для установления законности экспроприации критерии применяются одновременно. Если нарушается одно из требований или их не используют одновременно, то экспроприация считается незаконной.

В Швеции существует два метода экспроприации:

1. экспроприация, осуществляемая Земельным судом;
2. экспроприация, осуществляемая для специальных целей кадастровым землеустроителем средствами землеустройства.²

В районных судах существуют суды специальной юрисдикции – суды по делам о недвижимости и по делам об окружающей среде. Суды по делам о недвижимости занимаются рассмотрением дел, связанным установлением права собственности, экспроприации, правом бессрочной аренды земельного участка и другими вопросами.

В Конституции Швеции установлено, что собственник, лишившейся земельного участка вследствие экспроприации либо иного подобного отчуждения его собственности, должно получить компенсацию.³

Процедура экспроприации направлена на защиту интересов собственников земельных участков и застройщиков, осуществляющих свою деятельность в пользу общества. Процесс принятия решения об экспроприации должен заключаться в анализе мнений сторон для того, чтобы определить, необходимо ли

¹ См.: Зеньков А.В. Экспроприация: международный стандарт и внутреннее право // Журнал международного права и международных отношений. 2015. № 1. С. 16

² См.: Шведская система суда // Сайт Шведская Пальма. URL: <http://www.sweden4rus.nu> (дата обращения: 17.01.2016).

³ См.: Конституция Швеции от 27 февраля 1974 г. // Сайт Шведская Пальма. URL: // <http://www.sweden4rus.nu> (дата обращения: 17.01.2016).

изъятие земельного участка и достигаются ли при этом множественность целей. Процесс экспроприации должен опираться на принципы – неприкосновенности частной собственности, верховенство права, гласность. Процедура экспроприации должна предусматривать возможность обжалования принимаемых решений в судебном порядке.

Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что экспроприация в Швеции регулирована на высшем уровне, так как определила критерии «общественной полезности», защищает не только интересы собственника земельного участка, но и застройщика. Экспроприация – принудительное возмездное изъятие имущества частного лица в общественных интересах, осуществляемое в соответствии с установленной законом процедурой на основании решения уполномоченного таким законом органа.

Таким образом, правовыми актами иностранных государств предусмотрены основания прекращения прав, в том числе права собственности, на земельные участки, используемые с нарушением законодательства.¹

Как видим, несмотря на существование различий в законодательстве разных стран, есть моменты сходства. Поэтому предлагаем разработку и внедрение международного документа по регулированию вопросов, касаемых процедуры изъятия, методов оценки размеров компенсации, компетенции органов власти, которые будут заниматься этими вопросами, а также меры ответственности в случае нарушения предусмотренных норм кодекса. Это необходимо для интеграции стандартов, созданию единого правового поля для определенных вопросов, учитывая особенности каждого государства.

¹ См.: Проект ФЗ № 304493-5 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд» // Сайт Техэксперт. URL: // <http://docs.cntd.ru> (дата обращения: 21.01.2016).

2. СУБЪЕКТИВНЫЕ ГРАЖДАНСКИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Понятие субъективного гражданского права на земельный участок

Ограниченность природных ресурсов, в части земельных участков, невозможности заменить их, а также расположения объектов федерального или местного значения в других местах, приводит к необходимости осуществления изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях дальнейшей передачи их под строительство, реконструкцию объектов государственного и местного значения.

Особенностью правового режима земельных участков является возможность ограничения или принудительное прекращение субъективного гражданского права собственника на принадлежащий ему земельный участок.

Как пишет Суханов Е.А.: «Субъективное гражданское право - сложное юридическое образование, имеющее собственное содержание, которое состоит из юридических возможностей, предоставленных субъекту».¹

В объективном смысле право частной собственности на земельные участки представляет собой межотраслевой институт права, содержащий нормы, определяющие границы возможных действий физических и юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, которые на основании закона не ограничены и не изъяты из гражданского оборота.²

Субъективное право частной собственности на землю - это установленная объективным правом возможность субъектов земельных отношений свободно владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, при условии, что это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

¹ См.: Суханов Е.А. Гражданское право: учебник в 2 т. том I. М.: Статут. 2015. 368 с.

² См.: Згонников П.П. О некоторых особенностях соотношения собственности и права собственности // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.12.2016).

Принадлежащие собственнику правомочия владения, пользования и распоряжения земельными участками – это есть содержание субъективного права на землю, осуществляемого собственником свободно, если это не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Многие авторы выделяют характерные черты субъективного права:

1. свобода действий, в данном случае нельзя говорить об абсолютной свободе, ввиду того, что есть границы дозволенного;
2. фиксация границ в правовой норме, т.е. закрепление данных границ поведения в законодательных актах (Конституция РФ, ГК РФ и др.);
3. интерес, т.е. при отсутствии интереса стимул для осуществления субъективного права правообладателем земельного участка теряется;
4. субъективные обязанности, т.е. совершение правообладателями земельных участков ряда юридических обязанностей.¹

Характерные черты субъективного гражданского права позволяют обеспечивать порядок и организованность, сопряженные с развитием самостоятельности, инициативы и свободы. В частности, применительно к гражданам совокупность принадлежащих ему прав устанавливает сферу его индивидуальной независимости, свободы. Учет признака интереса в понятии субъективного гражданского права позволяет выявить значение права в системе общественных отношений, его роль как юридического средства обеспечения жизненных интересов и таким путем связать само право с жизненными отношениями, а, затем, с экономическим базисом общества.

Однако абсолютного правомочия владения, пользования и распоряжения земельными участками быть не может, это связано с тем, что земля ограничена в природе и ее нельзя заменить в процессе хозяйственной деятельности. В связи с этим законодательство РФ ввело некоторые ограничения прав на землю:

К постоянным ограничениям правомочий собственника относятся предусмотренные законодательством обязанности:

¹ См.: Правоведение, основы права // Сайт Энциклопедия. URL: <http://www.grandars.ru> (дата обращения: 09.02.2016).

1. соблюдать требования рационального использования и охраны земель;
2. выполнять специальные условия использования особо охраняемых территорий, охранных зон, мест проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп;
3. вести строительство в соответствии со строительными нормами и правилами, а на землях населенных пунктов - с соблюдением планировки и застройки;
4. выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд и другие.¹

Законодатель к числу временных ограничений отнес:

1. целевое использование земельного участка;
2. возможность совершения сделки купли-продажи участка, занятого в сельскохозяйственном производстве, при условии сохранения его целевого назначения, а в противном случае - только при наличии на то решения органа исполнительной власти;
3. сервитут.

Некоторые ограничения субъективных гражданских прав имеют определенные пределы, установленные законом, например:

1. в целях резервирования земельных участков;
2. на период действия чрезвычайных обстоятельств;
3. при особых условиях использования земель в охранных и санитарно-защитных зонах.²

Ограничение права на земельный участок нельзя осуществлять с намерением причинить вред или ущерб собственнику земли. Ограничение права должен иметь общепользные цели, как в добровольном, так и в принудительном ограничении. Т.к. в случае изъятия земельных участков для государственных и

¹См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

² См.: Там же

муниципальных нужд уполномоченными органами в принудительном порядке, их действия по ограничению права на земельный участок будут считаться злоупотреблением права.

Так, Постановление ФАС Волго-Вятского округа на кассационную жалобу администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия на решение суда первой инстанции, на постановление Первого арбитражного апелляционного суда, к главе крестьянского (фермерского) хозяйства (далее – КФХ) о понуждении к заключению соглашения о выкупе земельного участка в связи с его изъятием для муниципальных нужд отказано.

Истец обратился с требованием о понуждении к заключению соглашения о выкупе земельного участка в связи с его изъятием для муниципальных нужд к главе КФХ, мотивируя тем, что земельный участок необходим для строительства автомобильной дороги. Решением суда было отказано потому, что, во-первых, спорный земельный участок прекратил свое существование, во-вторых, есть вступившие в законную силу решения суда, подтверждающие невозможность строительства автодороги по Постановлению администрации.

Заявитель, не согласившись с решением суда, обратился в суд с кассационной жалобой на решение и постановление суда, мотивируя тем, что выводы не соответствуют обстоятельствам дела, ошибочно применены нормы материального права и ссылка на решения суда по делам, связанные с данным Постановлением Администрации не основана на законе, т.к. данные акты приняты в отношении других собственников.

Суд первой инстанции установил, что земельный участок прекратил свое существование вследствие раздела земельного участка. Вывод суда о том, что администрация при изъятии земельного участка злоупотребила своим правом, правомерна, т.к. решениями арбитражного суда признано недействительным Постановление Администрации в отношении ряда земельных участков. Суд кассационной инстанции постановил, что решение суда первой инстанции,

постановление апелляционного суда оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.¹

Из данной судебной практики следует, что администрация нарушила права правообладателя на правомочие владения, пользования и распоряжения, т.к. администрация предъявляла для изъятия земельного участка недействительное Постановление Администрации, утверждающий акт и схему расположения автодороги.

Субъективные права должны осуществляться в определенных пределах: в определенных временных рамках, определенными средствами защиты и по определенным правилам. Необходимо в ГК РФ установить определенные границы допустимых действий правообладателей, т.к. суды при вынесении решений по гражданским делам по земельным спорам руководствуются ч. 3 ст. 17 Конституции РФ «осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц», а не ГК РФ.

При изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, который осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством, субъективное право на земельный участок невозможно защитить,² потому что данное право подлежит прекращению при соблюдении требований и оснований в законодательстве. Правообладатель должен подчиниться требованиям уполномоченных органов, и, следовательно, не имеет права требовать этот же земельный участок обратно. Он может потребовать другой земельный участок с равноценной характеристикой, а может потребовать компенсацию за земельный участок. Таким образом, государство пытается защитить права и интересы правообладателей для смягчения отрицательных

¹ См.: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.06.2010 по делу № А39-4717/2009 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.02.2016).

² См.: Сидорова Е.Л. Защита прав физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд: дисс. канд. юрид. наук / Е.Л. Сидорова // Сайт Библиотека диссертаций. URL: // <http://www.dslib.net> (дата обращения: 20.02.2016).

последствий процедурой изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Так же в содержание гражданских правоотношений входит субъективные обязанности. Субъективная обязанность – мера должного поведения участника гражданского правоотношения.

На правообладателей земельных участков возлагаются обязанности:

1. использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках;
3. осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
4. своевременно производить платежи за землю;
5. не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
6. выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, ФЗ.¹

Субъективная обязанность состоит из трех элементов:

1. не препятствие законным действиям управомоченного лица;
2. выполнять законные требования управомоченного лица;
3. претерпевать меры, законно применяемые управомоченное лицо.

Таким образом, субъективные гражданские права и юридические обязанности находятся в тесной взаимосвязи, обусловлены друг другом. Возникают субъективные права и обязанности одновременно, но в дальнейшем содержание гражданского правоотношения может меняться: у правообладателей могут появляться новые права и обязанности. Из этого видно, что между правообладателями, а в некоторых случаях и между уполномоченными лицами

¹ См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

возникает такая связь, которую в дальнейшем называем правоотношениями, т.е. связь через права и обязанности, принадлежащие данным лицам.

2.2. Виды субъективных гражданских прав на земельный участок

Содержанием субъективного права является комплекс отдельных правомочий. Правомочие – юридическая возможность для субъекта права осуществлять определенные действия или требовать определенных действий (бездействия) от другого субъекта.¹

В гражданском праве выделяют три группы правомочий, составляющих содержание любого субъективного права:

1. право на свои активные действия;
2. право требования;
3. право притязания.

Первая группа предназначена правообладателю для того, чтобы использовать полезные свойства объекта права, в данном случае земельный участок. Именно с данным видом связаны самостоятельное значение субъективного права в правовой системе, самостоятельная ценность и определение через него – свободы правомерного поведения.

Вторая группа - требовать от другой стороны исполнения обязанности, право на чужие действия. Право требования создает связь между правообладателями земельных участков, которые поддерживают свою позицию через законодательство РФ, и судебными и правоохранительными органами, которые охраняют права и законные интересы правообладателей, а затем данная связь переходит в реальные отношения.

Третья группа - заключается в возможности при необходимости привести в действие механизм принуждения против обязанного лица, т.е. право на принудительное исполнение обязанности (взыскание долга). Данный вид существует в правоотношении не с самого начала его формирования, а рождается

¹ См.: Сайт Юридический словарь. URL: <http://sell-express.ru> (дата обращения: 11.02.2016).

при неисполнении обязанностей другими лицами, и включается в состав субъективного права для обеспечения правового воздействия на нарушителя юридической обязанности.

Существенное значение эти группы субъективных прав имеют в частно-правовых отношениях. В данном случае можно выделить:

1. вещные права – такие права, когда у лица существует прямая, непосредственная связь с имуществом, и само лицо может достигнуть имущественного результата путем своих собственных активных действий. В данное право включается право собственности, реализуемое путем трех правомочий:

- 1.1. владение;
- 1.2. пользование;
- 1.3. распоряжение.

2. обязательственные права – такие права, когда, лицо, имеющее право может достигнуть имущественного результата по обязательству не непосредственно, а лишь через выполнение обязанности другим лицом.

- 2.1. право по договору аренды;
- 2.2. право по договору купли-продажи и т.п.¹

Вещные и обязательственные права охватываются двумя видами правоотношений – абсолютными и относительными правоотношениями (в зависимости от того, противостоит ли этим правам неопределенный круг лиц или строго определенные обязанные). Вещные – абсолютные, обязательственные – относительные.

Право собственности является основополагающим вещным правом, т.к. в данном праве в полной мере отражается сущность вещного права, т.е. право, связанного с вещью, в которой показывается отношение лица к вещи.

В гражданском праве России классическим подходом является представление о праве собственности как о совокупности трех правомочий:

¹ См.: Гражданское право // Сайт Студенческая библиотека. URL: <http://uchebnik.biz> (дата обращения: 19.01.2016).

владение, пользование и распоряжение. Собственник земельного участка по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается данным объектом, пока это право не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и законные интересы других лиц. Земельные участки могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, РФ, субъектов РФ и МО. При этом законодательно закреплено, что граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Однако право собственности на земельный участок прекращается при отказе собственника от своих прав или при принудительном изъятии у собственника его земельного участка.

В гражданском праве РФ по поводу права собственности сложились разные позиции. Согласно первой позицией: «понятие права собственности как абсолютного, исключительного и неограниченного вещного права невозможно выразить через исчерпывающий перечень трех правомочий. Поскольку это противоречит сущности права собственности. Следует ограничиться общим указанием на то, что право собственности это неограниченная власть лица над вещью».

С другой позиции «право собственности, как и любое другое субъективное гражданское право, не может быть неограниченным (безграничным)».¹

Исходя из этих позиций, можно сказать, что право собственности объединяет данные позиции, т.к. собственник по-своему усмотрению может распоряжаться своим имуществом, но если это не противоречит законодательству РФ. Также по своему содержанию является более широким вещным правом, потому что у собственника есть возможность определять степень использования своего имущества.

Рассмотрим по подробнее «триаду» полномочий в праве собственности на земельные участки.

Владение – это одни из правомочий права собственности, выражающейся в отношении вещи, и затрудняющее пользование данной вещью другими лицами.

¹ См.: Актуальные проблемы гражданского права // Сайт Студенту Вуза. URL: <http://studentu-vuza.ru> (дата обращения: 11.01.2016).

Владение является средством приобретения права собственности на вещь, с одной стороны, выступает условием возникновения права собственности на вещь, но, с другой стороны, требует защиты от нарушения других лиц.

Правомочие владения возникла в древнем Риме. Юристы Древнего Рима считали, что владение характеризуется у собственника не распоряжением самим имуществом, а сознанием того, что это вещь принадлежит ему и только ему.¹ В Риме выделяли несколько видов владения:

1. собственник, имеющий право собственности или титул – законные владельцы;
2. собственники, не имеющие титула или права собственности – незаконные владельцы;
3. владения недобросовестные – когда собственник знает, что он не имеет титула, или заблуждается, думая, что титул есть;
4. владения законные – полученные законным способом приобретения права собственности;
5. владения незаконные – не имеющие права собственности, но имеющие право владения;
6. владения производные – владения держателей, которое получило владетельскую причину, но не получило собственнической защиты.

В настоящее время право собственности приобретается путем создание, переработка вещи, в порядке наследования и др. В римском праве для того, чтобы владеть вещью необходимо было просто «увидеть границы вещи»², в настоящее время владение переходит после совершения ряда действий.

Римские юристы в понятие «владение» включали три стояния: возникновение, изменение и прекращение, считая это циклом существования, жизнедеятельности и функционирования института владения.

¹ См.: Романовская В.Б., Курзенин Э.Б. Основы римского частного права: учебное пособие // Сайт Юридический факультет КГУ. URL: <http://uf.kgsu.ru> (дата обращения: 17.02.2016).

² См.: Там же

Исходя из этого видно, что институт владения в Риме и в настоящее время, хотя и отличались, но не сильно. Римские юристы под владением понимали не только логический цикл, который может быть в трех состояниях, но и то, что сама по себе вещь принадлежала только одному или нескольким владельцам. Институт владения, как фактического господства, с тех пор начал развиваться активно, что привело в настоящее время к пониманию правомочия владения в гражданском праве.

Пользование – один из правомочий права собственности, заключающийся в извлечении из вещи полезных качеств и получение от нее доходов. Данное правомочие, как считают многие ученые, является наиболее важным правомочием собственника.¹ Ввиду того, что в нем заложена возможность удовлетворения личных, хозяйственных и иных потребностей. С данной целью вещь и приобретает собственником.

В Римском праве также уделялся не малый интерес и данному правомочию, т.к. римские юристы считали, что без права пользования не возможно и право собственности. Собственник в Риме мог делать со своей вещью все, что прямо не запрещено законом², как и в настоящее время. Данное правомочие он также мог уступать другим лицам, сохраняя за собой право собственности, но при этом, если в настоящее время собственник, при передаче права пользования другому лицу заключают договор и он получает деньги от 3-его лица, то в Римском праве собственник при передаче вещи другому лицу не получал ничего взамен. Это, говорит о том, что с одной стороны в Риме – институт права собственности развивается стремительно, но, с другой стороны, видно, что право пользования, если и передавалось другому лицу, то собственник ничего не получал взамен, т.е. происходит ущемление прав и законных интересов собственника вещи.

¹ См.: Зайков А.В. Конструкция собственности в Римском праве и проблема расщепления собственности // Вестник Гуманитарного университета // Серия: Право. 1999. № 1. С.36.

² См.: Лемешко В.М. Римское право: учебный курс (учебно-методический комплекс) // М.: МИЭМП, 2010. С. 66.

Распоряжение – один из правомочий в праве собственности, представляющий собой, возможность собственником определять правовую судьбу вещи, по своему усмотрению, вплоть до уничтожения данной вещи.

В Риме право распоряжения вещью устанавливалось по нескольким условиям. «В отношении недвижимых вещей выдвигалось условие согласования о распоряжении соседей или должностных лиц, специально назначенных к такому контролю». Также необходимо было следовать границам собственного права на эту вещь: “Кто пользуется своим правом, тот не обвиняется ни в злоумышлении, ни нанесении вреда другому, ни в насилии”.¹ Благодаря таким условиям договоры по поводу недвижимости требовалось регистрировать в определенных инстанциях. В настоящее время требуется государственная регистрация некоторых видов договоров в регистрационном органе. Также собственник мог передать данное право другим лицам, ввиду того, что заболел, возраст и т.д. И тогда лицо, которому передали данное право, должен был продать вещь.

Таким образом, институт права собственности начал свое развитие с римских времен и занимал центральное место в праве Рима, о чем свидетельствует почти полное урегулирование данного права. Объем и пределы собственника определялся посредством правомочий собственника, т.е. право собственности. Право собственности является полным правом по объему, т.к. остальные права в определенных полномочиях уступают ему в этом. Данные правомочия охватывают все формы, пределы и способы воздействия собственника на вещь, в то же время защищают от негативных посягательств других лиц на эту же вещь. Исходя из этого, можно сказать, что право собственности на земельный участок являются сразу и земельным, и имущественным, т.к. возникает необходимость урегулирования интересов собственника, т.е. частный, и интересов общества – публичный. В результате чего применяются нормы права как гражданского, так и земельного законодательства.

¹ См.: Романовская В.Б., Курзенин Э.Б. Основы римского частного права: учебное пособие // Сайт Юридический факультет КГУ. URL: <http://uf.kgsu.ru> (дата обращения: 17.02.2016).

2.3. Правовые основания возникновения, ограничения и прекращения субъективных гражданских прав на земельный участок

Одним из правовых явлений, в гражданском и земельном законодательстве являются возникновение, изменение и прекращение прав на земельный участок. Данные основания прав на земельный участок закреплены в ГК РФ, ввиду того, что ГК РФ регулирует общие положения возникновения, изменения и прекращения прав на земельный участок.

Возникновение, изменение и прекращение прав на земельный участок – это юридические действия (бездействие) и события, которые создают, изменяют или прекращают субъективное гражданское право на земельный участок.¹

Из данного определения может вывести несколько признаков, характерных для данного процесса:

1. система правоотношений, связанная между собой и идущая строго по последовательности – например, давность владения ст. 234 ГК РФ² (владение чужим недвижимым имуществом 15 лет или иным имуществом – 5 лет, затем признание судом такого владения и потом регистрация права собственности на основании решения суда);

2. необходимы предпосылки для возникновения, изменения и прекращения субъективных прав – например, это давность владения, необходимость земельного участка для ведения хозяйственной деятельности, изъятия для государственных и муниципальных нужд и др.;

3. достижение результата, а именно, права собственности на земельный участок у собственника.

Данные правоотношения могут возникать от любых субъектов гражданских правоотношений – правообладателя земельного участка, государственного органа

¹См.: Возникновение и прекращение гражданских правоотношений // Сайт Энциклопедия. URL: <http://www.grandars.ru> (дата обращения: 19.01.2016).

²См.: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

или органа местного самоуправления, при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Основаниями возникновения, изменения и прекращения субъективных прав на земельный участок являются юридические факты – действия (бездействия) и события, с которыми возникают права собственности на земельный участок.

Согласно ч. 1 ст. 8 ГК РФ: «Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности».¹

Для возникновения права собственности на земельный участок необходимо несколько элементов:

1. норма права, предусматривающая установление такого права;
2. субъект права, обладающий по закону данным правом;
3. объект права, соответствующий характеру права;
4. юридический факт, обстоятельства вызывающие наступление определенных правовых последствий.²

Основанием возникновения права собственности земельным участком может быть только правомерное действие, направленное на установление этого права. Основаниями возникновения гражданских прав и обязанностей являются:

1. договоры и иные сделки с земельными участками;
2. акты государственных органов;
3. судебные решения;
4. иные основания, допускаемые законом (речь идет о возникновении прав на земельный участок, возникшие до вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

¹ См.: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

² См.: Земельное право // Сайт Студфайлы. URL: <http://www.studfiles.ru> (дата обращения: 19.01.2016).

Возникновение права собственности на земельный участок проявляется с момента государственной регистрации такого права на него. Под государственной регистрацией права собственности на земельный участок понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на земельные участки.¹ Является единственным доказательством существования зарегистрированного права на земельный участок, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Особенностью возникновения прав на земельный участок является то, что если раньше земельные участки передавались в большинстве своем через акты органов государственной власти или органов местного самоуправления, то в настоящее время все чаще передаются через договоры и иные сделки с земельными участками.

В качестве договоров, являющиеся основанием возникновения права собственности на земельные участки, могут быть – договоры купли-продажи, мены, аренда и др. Сделки могут быть как двухсторонние и односторонние.

В настоящее время все чаще права на земельные участки возникают больше из договоров, делящиеся на односторонне-обязывающие и взаимные. Согласно первой группе – у одной стороны возникают права, а у другой – обязанности, во втором случае – у двух сторон сразу возникают права и обязанности. Предметом договора могут выступать только индивидуально определенное имущество, в случае с земельными участками – кадастровый паспорт. Также характерной чертой данного вида является свобода волеизъявления субъекта, без которого не может быть заключена ни одна сделка. В случае нарушения данного права, договор или сделку можно признать ничтожной или оспоримой.

Данное основание возникновения прав должно отвечать ряду требований, которые в дальнейшем будут иметь юридическую силу:

1. содержание не должно противоречить закону;

¹ См.: Федеральный закон от 21 июля 1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. ст. 3594.

2. стороны должны обладать правоспособностью и дееспособностью;
3. свобода волеизъявления;
4. форма сделки должна соответствовать требованиям закона.

Договор и иные сделки с земельными участками после подписания должны быть поданы для государственной регистрации прав на земельный участок. До и после государственной регистрации земельного участка невозможно изменить целевое назначение земельного участка.

Следующим основанием возникновения прав на земельный участок являются акты органов государственной власти и органов местного самоуправления. Под актами государственных органов или органов МСУ понимаются решения уполномоченных органов о предоставлении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду и т.д.¹

Акты уполномоченных органов предоставляют земельные участки для строительства, реконструкции и иных целей, связанных с решением задач государства по развитию и использованию земельных участков. Распоряжаться земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляет РФ, субъекты РФ или МО.² Предоставляют земельные участки и принимают решения о предоставлении органы исполнительной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления, т.е. с одной стороны распоряжаются земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, один субъект права, а предоставляет их другой субъект права, вследствие чего могут возникнуть негативные ситуации.

Так, в Апелляционном определении Алтайского краевого суда по апелляционной жалобе ответчика администрации на решение суда первой инстанции о признании недействительными постановлений администрации

¹ См.: Боголюбова С.А. Земельный участок: вопросы и ответы // М.: Юстицинформ, 2006. 236 с.

² См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

района, признании недействительными схемы расположения границ земельного участка, договора аренды земельного участка, применении последствий недействительности сделки, исключении из ЕГРП записей о регистрации договора аренды земельного участка, снятии с кадастрового учета земельного участка удовлетворить частично.

Прокурор обратился в суд с перечисленными требованиями, действующего в интересах РФ, мотивирую тем, что, во-первых, в течение трех лет земельный участок не используется, как планировалось по договору аренды, между администрацией края и гражданином Г., для использования личного подсобного хозяйства со строительством, во-вторых, данный земельный участок находится в федеральной собственности РФ, в-третьих, органы МСУ Алтайского края не наделаны полномочиями по распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности РФ.

Ответчик утверждал, что истец не доказал, что земельный участок находится в федеральной собственности и просил в удовлетворении иска отказать. Суд первой инстанции принял вышеуказанное решение.

Не согласившись с решением суда, ответчик в апелляционной жалобе просит отменить решение суда первой инстанции и принять новое решение, мотивирую тем, что нет доказательств со стороны истца о нахождении земельного участка в федеральной собственности, а также земельный участок находится на границах МО, что подтверждается кадастровым паспортом. Апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции.¹

Из судебной практики видно, что уполномоченные органы передают земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, не имея на это право, мотивируя тем, что РФ не регистрировала право собственности на земельный участок. Эта проблема является существенной, т.к. передавая земельные участки 3-им лицам, нарушаются их права и законные интересы, при отмене данного решения (постановления).

¹См.: Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 22.12.2015 по делу № 33-12363/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

Следующим, закрепленным в ГК РФ и ЗК РФ, основанием возникновения права на земельный участок признается судебное решение. Судебным решением признается акт суда, которым подводится результат рассмотрения конкретного дела, подтверждающий или не подтверждающий юридические факты, и определяются правовые последствия, которые должны наступить в соответствии с законом. Судебное решение является важным актом в составе определения возникновения, ограничения и прекращения прав на земельный участок, ввиду того, что данный акт может изменить момент возникновения права собственности на земельный участок, ее ограничить или вообще прекратить.

Суд может принять решение об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, ввиду ненадлежащего использования земельного участка правообладателем и т.д. На основе судебного акта можно конфисковать земельный участок, обратиться взыскание на земельный участок.¹

И последним основанием возникновения права на земельный участок является иные основания, предусмотренные ГК РФ. Таким основанием может являться – давность владения, право собственности, возникшее до государственной регистрации.

Право собственности, возникшее до вступления ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним», признаются юридически действительными, и регистрация в данном случае проводится по желанию правообладателей.²

Так, в Апелляционном определении Пермского краевого суда по апелляционной жалобе О.И. на решение суда первой инстанции о признании права собственности в порядке наследования на земельный участок отказать.

Истец обратился в суд о признании права собственности в порядке наследования на земельный участок, принадлежавший его покойному родственнику. В установленном порядке истец обратился к нотариусу за

¹ См.: Земельное право: учебник // Сайт Студфайлы. URL: <http://www.studfiles.ru> (дата обращения: 19.01.2016).

² См.: Письмо Росреестра от 17.12.2014 N 14-17453/14 "О рассмотрении обращения" // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 28.02.2016).

получением свидетельства о праве на наследство, но нотариус отказал ввиду того, что у наследодателя не было доказательств, подтверждающих, что данный земельный участок принадлежит ему. Суд отказал в удовлетворении иска.

Не согласившись с решением, истец подал апелляционную жалобу, мотивируя тем, что суд первой инстанции неправильно применил материальные нормы. В своей жалобе заявитель мотивирует отмену иска тем, что у наследодателя было свидетельство о праве на наследство в 1992 г., но не было государственной регистрации. Согласно ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Судом первой инстанции это не было учтено. Апелляционный суд определил решение суда первой инстанции отменить, исковые требования О.И. о признании права собственности на земельный участок к Администрации МО удовлетворить в полном объеме.¹

Как уже говорилось ранее, институт давности владения также является основанием возникновения прав на земельный участок. Согласно ст. 234 ГК РФ лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество.² Суть данного института состоит в том, что бы у имущества был собственник для того, чтобы, во-первых, имущество приносило доход, во-вторых, сохранение ценных свойств земельного участка.

Из ст. 234 ГК РФ можно сделать вывод о том, что только граждане или юридические лица могут приобрести право собственности по приобретательской давности. В данном случае возникает право частной собственности.

¹ См.: Апелляционное определение Пермского краевого суда от 02.12.2015 по делу № 33-13395/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

² См.: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016)//Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

Требованиями данного института являются – добросовестность, открытость и непрерывность владения. Ни в ГК РФ, ни в ЗК РФ не закреплено что такое «добросовестность». Предлагаем внести в ч. 1 ст. 234 ГК РФ дополнение касающейся понятия «добросовестность». Под ним будет пониматься «добросовестным владельцем является лицо, который не знал, что у него возникает право собственности на имущество». Также предлагаем сократить срок с 15 лет до 8 лет приобретательской давности, ввиду того, что добросовестность, открытость и непрерывность можно доказать в течение короткого срока приобретательской давности.

Таким образом, основаниями возникновения могут быть различные правовые акты, способствующие возникновению прав на земельный участок.

Изменение прав осуществляется через установление ограничений и обременений на этих субъективных правах. Ограничение и обременение прав – это обстоятельства, ущемляющие право собственности правообладателя на земельный участок.

Ограничения осуществляются в целях соблюдения общественных интересов, охран окружающей среды, обременениями являются установление условия, относящиеся к конкретным лицам. Ограничения устанавливаются актами органов государственной власти или органов местного самоуправления. Обременения устанавливаются соглашением сторон, на основе закона и иных нормативно-правовых актов, а также решением суда.

В ст. 23 ЗК РФ устанавливает право ограниченного пользования чужим земельным участком, т.е. сервитут. С гражданского законодательства сервитут устанавливается для конкретного лица, при невозможности осуществления своих правомочий напрямую (проход или проезд через соседний земельный участок, строительство и эксплуатация линейных объектов и др.). С земельного – сервитут устанавливается для осуществления интересов государства или общества (проход или проезд через соседний земельный участок для прохода в водоем, забора вод).

Согласно ст. 27 ЗК РФ указываются ограничения по земельным участкам, которые не могут предоставляться в частную собственность – изъятые из оборота и ограниченные в обороте. В ст. 56 ЗК РФ устанавливаются ограничения по использованию земельного участка - особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; особые условия охраны окружающей среды и иные ограничения.¹

Обременением земельного участка в гражданском законодательстве чаще всего являются сервитуты. Осуществление сервитута 3-им лицом должно быть менее обременительным для земельного участка, в отношении которого установлен он. Сервитут вступает в силу после его государственной регистрации. В отличие от публичного сервитута, частный сервитут:

1. при его установлении, собственник земельного участка вправе требовать соразмерную плату за пользование участком;
2. можно отменить при не использовании сервитута по назначению или не возможности использования земельного участка по назначению.²

Правовые основания прекращения права собственности на земельный участок установлены и регламентируются земельным законодательством. В главе VII ЗК РФ перечень оснований прекращения прав на земельный участок является исчерпывающим, что предполагает невозможность использования иных оснований в других законодательных актах государства.

Основаниями прекращения прав, предусмотрены в ст. 44 ЗК РФ:

1. при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;
2. при отказе собственника от права собственности на земельный участок;
3. по иным основаниям, предусмотренным законодательством.¹

¹ См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

² См.: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

Первые два основания прекращения прав на землю осуществляются по воле правообладателя, т.е. добровольный отказ. Данные отказы регулируются ст. 234 ГК РФ «Отказ от права собственности», а ст. 53 ЗК РФ «условия и порядок лица отказа лица от права на земельный участок». В данных случаях нормы гражданского и земельного законодательства дополняют друг друга, что подтверждает их неразрывность между собой.

В первом случае добровольного отказа правовое последствие – прекращение прав и обязанностей на земельный участок у отказывающейся стороны, возникновение прав и обязанностей у другой стороны. При этом необходимо волеизъявление отказывающейся стороны, без нее не будет и отказа.

Во втором случае добровольного отказа, собственник, отказавшийся от права собственности, не прекращает право собственности на имущество пока не приобретет право собственности на имущество другое лицо.² В данном случае собственнику необходимо подать заявление об отказе от права собственности, но это делает далеко не все. Собственники просто бросают свое имущество на «произвол судьбы». Поэтому необходимо в ст. 236 ГК РФ добавить ч. 2: «Если собственник имущества не подаст заявления об отказе от права собственности, на него налагает административный штраф».

Третьим основанием прекращения прав собственности на земельный участок является принудительное изъятие земельного участка. К принудительным изъятиям относят:

1. конфискация;
2. изъятие ввиду ненадлежащего использования;
3. реквизиция;
4. изъятие для государственных и муниципальных нужд.

¹ См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

² См.: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

Конфискация в виде санкции за совершенное преступление производится на основании судебного решения.

Реквизиция земельного участка происходит при чрезвычайных ситуациях. В данном случае земельный участок изымается временно уполномоченными органами государственной власти. Изъятие необходимо для защиты жизни, интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с данными чрезвычайными обстоятельствами угроз. При невозможности возврата собственнику земельного участка возмещается компенсация или предоставляется другой земельный участок.¹

Изъятие возможно только если собственники используют земельный участок не по назначению, и осуществляется на основе решения суда, вступившего в законную силу, при условии, что неустранения ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания.

Таким образом, на данный момент правовые основания ограничения и прекращения гражданских прав правообладателей земельных участков не до конца урегулирован гражданским и земельным законодательством, в них есть пробелы которые необходимо устранять для совершенствования законодательства. Также выяснили, что нормы гражданского законодательства регулируют способы возникновения права собственности на земельный участок, но при прекращении права на земельный участок – земельное, т.к. в нем более подробно описаны случаи прекращается право собственности на земельный участок, ГК РФ в таких случаях применяется крайне редко. Из-за этого предлагаем дополнить норму в ГК РФ, согласно, которой будет прописано основания прекращения права собственности на земельный участок, т.к. право собственности частных лиц регулируются нормами гражданского законодательства.

¹ См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

3. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ У ГРАЖДАН ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

3.1. Современное состояние правового регулирования изъятия земельных участков у граждан для государственных и муниципальных нужд

Актуальной является проблема использования земельного участка по назначению, так как часто встречаются случаи заброшенности и неиспользования земельных участков, и из-за этого институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд развивается и претерпевает ряд изменений в 2015 году в ЗК РФ и ГК РФ.

С 01 апреля 2015 г. вступил в силу ФЗ от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».¹

Основной целью изменений в ЗК РФ и ГК РФ стало усовершенствование порядка предоставления земельных участков из государственной собственности, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и т.п.

До нововведений, в ГК РФ (ст. 278 – 283) и ЗК РФ (ст. 49, 55, 57) всего несколько статей регулировали условия изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, однако регулирование процедуры изъятия земельных участков отсутствовала. Из-за этого пробелы в процедуре изъятия земельных участков решались на правоприменительной практике, т.е. правоприменительные органы «смотрели» какую процедуру изъятия земельных участков применяли другие органы власти и применяли его.

Таким образом, законодательный орган не только усовершенствовал нормативно-правовые акты, но и закрепил законодательно процедуру изъятия

¹ См.: Федеральный закон от 31.12.2014 N 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 2015. № 1 (часть I). ст. 52.

земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также защитил права и законные интересы правообладателей земельных участков.

Рассмотрим изменения, внесенные в ЗК РФ и ГК РФ, и сравним эти изменения с недействующими положениями данных законов.

В первую очередь законодатель изменил перечень оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Если раньше в п. 2 ст. 49 ЗК РФ было «размещение», то теперь оно заменено на «строительство и реконструкция». В данном случае законодатель хотел, таким образом, не только избежать широкого толкования статьи, но чтобы было понимание принципа исключительности, которым следует руководствоваться во время принятия решения об изъятии земельных участков.

Так, например, в Постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа, было рассмотрена кассационная жалоба мэрии МО «Город Якутск» на решение суда первой инстанции, согласно которой, распоряжение мэрии об изъятии земельного участка для муниципальных нужд было признано недействительным, так как нарушала принцип исключительности.

Истец – ИП обратился в арбитражный суд первой инстанции с заявлением о признании недействительным распоряжения мэра г. Якутска «Об изъятии земельного участка для муниципальных нужд». В ней было сказано, что изъятие происходит в исключительных целях – для строительства детской площадки. Согласно ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков допускается только в исключительных целях и только для государственных или муниципальных нужд, но в ч. 2 данной статьи содержится перечень объектов, из которого видно, что детская площадка не относится, ни к одному из названных в статье объектов.

Заявитель кассационной жалобы указывал на то, что в соответствии с ч. 1 ст. 49 ЗК РФ выкуп земельного участка для муниципальных нужд осуществляется исключительно в случае размещения объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного их размещения. По утверждению

мэрии, строительство детской площадки в другом месте невозможно, из-за отсутствия в других местах возможности размещения детской площадки

Исходя из установленных фактов, суд оставил решение первой инстанции без изменений, т.к. судом первой инстанции не были нарушены нормы процессуального или материального права. Так же заявитель не доказал, что изъятие земельного участка с целью строительства детской площадки соответствует требованиям законодательства.¹

Таким образом, для того чтобы не было противоречий в нормах законодательства в области земельного или гражданского права в изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд законодатель принял меры для их устранения.

Исходя из этого, предлагаем перечень оснований для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд закрыть в виду того, что, во-первых, лицо, у которого изъяли земельный участок, претерпевает ряд неудобств (затраты на обустройство на новом месте, упущенная выгода и т.п.), во-вторых, орган государственной или муниципальной власти могут под этот перечень обосновать любое основание для изъятия земельных участков.

В редакции ЗК РФ появилась новая глава VII.1 «Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд», в котором регулируются органы, принимающие решение об изъятии земельных участков, условия изъятия, ходатайство, решение об изъятии земельных участков и т.д. Данная глава заменила ст. 55 ЗК РФ «Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд».

В данном случае законодатель, таким образом, хотел детального регулирования процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, который мог бы решить проблемы, указанные в пояснительной записке "К проекту Федерального закона "О внесении изменений в

¹ См.: Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа кассационной инстанции от 22.08.2005 по делу № А58-5774/04-Ф02-3965/05-С1 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.02.2016).

некоторые законодательные акты РФ в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд":

1. отсутствует порядок возбуждения производства дел по изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
2. отсутствует порядок уведомления заинтересованных лиц о предстоящем изъятии;
3. гарантии равноценного и предварительного возмещения за изъятые недвижимое имущество не полные и т.п.¹

Также одним из нововведений стало то, что если вначале решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд могло быть принято федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ или органами МСУ по своей инициативе (ч. 3 ст. 279 ГК РФ), то теперь согласно ч. 4 ст. 56.3 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд возможно и по инициативе организации.

Законодатель пояснил такое нововведение тем, что «...это устраняет посредничество государственных органов или органов МСУ в оформлении сделок, оставляя за органами власти властно-распорядительные функции (принятие решений об изъятии земельных участков, выявление заинтересованных лиц, принятие решений о прекращении прав постоянного (бессрочного) пользования и т.п.). В этом положении органы власти противопоставлены лицам, ходатайствующим об изъятии земельных участков, что создает предпосылки для более взвешенного и объективного подхода к принятию таких решений»².

¹ См.: Пояснительная записка "К проекту Федерального закона "о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд" // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 22.01.2016).

² См.: Проект ФЗ № 304493-5 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд» // Сайт Техэксперт. URL: // <http://docs.cntd.ru> (дата обращения: 21.01.2016).

В данном случае могут возникнуть проблемы в области изъятия, т.к. организации если и будут ходатайствовать об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, то они будут действовать в своих интересах, а не в интересах общества.

Так, ВС РФ рассмотрела спор по жалобе индивидуального предпринимателя (далее – ИП) из Уфы, у которого принудительно изъяли земли с нежилым помещением. ИП доказывал, что его земли изъяли не для развития территории и муниципальных нужд, а фактически в интересах частных лиц. Будущий объект должен перейти после окончания строительства в собственность застройщика.

Все инстанции отказывали ИП, ввиду того, что администрация городского округа город Уфы действовала по нормам законодательства, и никаких нарушений в данном случае нет. Не согласившись решениями инстанций ИП обратился в ВС РФ. ВС РФ рассмотрев дело, отменила все решения нижестоящих инстанций, а дело направила на новое рассмотрение.¹

Таким образом, в случаи изъятия земельных участков юридическими лицами возникают проблемы по поводу того, чьи интересы соблюдаются, компенсационный характер и т.п. В виду этого предлагаем исключить из ст. 56.3 ЗК РФ следующую норму закона: «...так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией». Потому, что если оставить органам, принимающих решение об изъятии земельных участков, только функцию изъятия земельных участков, то это способно повлечь за собой нарушение гарантий изъятия именно для государственных и муниципальных нужд. Изъятие земельных участков в пользу организаций нельзя допускать, т.к. они при этом будут осуществлять коммерческую деятельность не в пользу общества.

Также нововведением стало появление нового этапа при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд – это процедура выявления правообладателя, согласно ст. 56.5 ЗК РФ.

¹ См.: Верховный суд РФ решил, может ли муниципалитет изъять землю в частных интересах // Сайт Право.ru. URL: <http://pravo.ru> (дата обращения: 16.01.2016).

Согласно данному нововведению орган, изымающий земельные участки, должен начать меры по выявлению правообладателя земельного участка – запросить сведения об имеющихся правах на земельный участок в архивах, обеспечить опубликование о планируемом изъятии земельных участков.¹ Все должно быть сделано не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Но законодатель не определил ответственность государственных органов и органов МСУ за пренебрежение в выявлении правообладателя земельного участка. Предлагаем дополнить ст. 56.5 ЗК РФ п. 12: «Если выяснится, что уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления не предпринял мер по поиску правообладателя земельного участка подлежащего изъятию, то правообладатель, чье право нарушено, имеет право обжаловать решение суда о признании за публично-правовым образованием права собственности на изъятый земельный участок».

Не только земельное законодательство претерпел ряд изменений, но и гражданское законодательство.

В ГК РФ включена новая ст. 239.2 «Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд». ² Возникали проблемы при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, в которых были расположены объекты незавершенного строительства. До ведения данной статьи нарушался принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

Так, Постановление Второго арбитражного суда, согласно которому рассмотрена апелляционная жалоба мэрии города Ярославля на решение Арбитражного суда Ярославской области о признании недействительным

¹ См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

² См.: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

постановления мэра. ООО обратилось в суд о признании недействительным постановления «Об изъятии для муниципальных нужд земельного участка», согласно которому должен был изъят земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства для строительства автомобильной дороги местного значения. Ответчик – администрация мэрии утверждала, что строительство автомобильной дороги в другом месте невозможно и нарушает нормы градостроительного законодательства.

Суд, исследовав доказательства, постановил оставить решение первой инстанции без изменений, а апелляционную жалобу без удовлетворения.¹

Также изменена формулировка ст. 279 ГК РФ, слово «выкуп» заменен на слово «изъятие», т.к. в процедуре выкупа возмещается стоимость земельного участка и убытки, а в случае изъятия – не только стоимость земельного участка и убытки, но и стоимость упущенной выгоды. Также в данной статье приоритет отдается земельному законодательству, поскольку в ЗК РФ предусмотрена процедура изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Также в статье предусмотрено прекращение всех обременений на земельный участок, так называемая «очистка» земельного участка.²

Ст. 280 – 282 ГК РФ изложены в другой формулировке, которая должна соответствовать земельному законодательству. Это сделано для того, чтобы не было противоречий в гражданском и земельном законодательстве.

Таким образом, хотя нововведения, введенные в отдельные законодательные акты РФ, упорядочили ряд проблем, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, есть проблемы, которые данные нововведения не решили. Это и открытый перечень оснований изъятия земельных участков, ответственность органов при пренебрежении процедурой выявления правообладателей и т.п. Также закон не дает определения

¹ См.: Постановление Второго арбитражного суда от 11.07.2012 по делу № А82-899/2011 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.02.2016).

² См.: Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 17.02.2016).

понятию «государственной и муниципальной нужды», который стал бы гарантом соблюдения интересов общества и государства.

3.2. Специфика нарушений прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Согласно судебной практике все больше споров связаны с земельными правоотношениями. В настоящее время все больше исков, подаваемых арбитражным судам и судам общей юрисдикции, связаны с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Основными причинами исков, подаваемых в суды, являются:

1. Несоблюдение процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд:

1.1. отсутствие решения об изъятии;

1.2. не направление соглашения о выкупе;

1.3. не уведомление о планируемом изъятии;

2. Отсутствие соглашения о выкупной цене;

3. Понуждение к заключению соглашения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.¹

Наличие любого вышеперечисленных нарушений в процедуре изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд ведет к отказу удовлетворения требований об изъятии земельных участков.

Так, Апелляционное определение Ростовского областного суда по апелляционной жалобе Комитета по управлению имуществом г. Таганрога на решение суда первой инстанции, в котором изъятие земельного участка путем выкупа оставлено без удовлетворения.

Истец в исковых требованиях просил удовлетворить иск об изъятии земельного участка путем выкупа, аргументируя тем, что Постановлением

¹ См.: Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом ВС РФ 10.12.2015) // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 22.02.2016).

администрации г. Таганрога в целях строительства напорно-самотечного коллектора и насосных станций для водоотведения было постановлено об изъятии для муниципальных нужд земельного участка. В виду это было подготовлено соглашение о выкупе земельного участка, однако ответчик не согласился с ценой выкупа.

Ответчик просит отказать в удовлетворении иска, в виду того, что процедура изъятия земельного участка не была соблюдена и не согласие с выкупной ценой земельного участок. Исходя из этого, суд постановил указанное выше решение.

Заявитель жалобы считает решение суда первой инстанции незаконным и необоснованным, просит его отменить и принять новое решение об удовлетворении исковых требований. Т.к. изменения в земельном законодательстве вступили в силу после подачи искового заявления в суд, следовательно, отказ в удовлетворении иска по данному основанию неправомерен. Суд, рассмотрев материалы дела, определил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.¹

Другой случай, Определение Приморского краевого суда по апелляционной жалобе администрации Уссурийского городского округа (далее – УГО) на решение суда первой инстанции, которым в удовлетворении иска администрации УГО к Е. о понуждении к заключению договора мены жилого помещения отказано.

Истец обратился в суд выше заявленными требованиями, ссылаясь на то, что жилой дом признан аварийным и подлежащим к сносу. Ответчик согласился на снос дома. Администрация предоставляет ему другое жилое помещение с большей площадью, но с условием доплаты. Ответчик уклоняется от заключения договора мены. Решением суда первой инстанции в иске отказано, в виду того, что это нарушает принцип гражданского законодательства – свободу договора.

¹ См.: Апелляционное определение Ростовского областного суда от 23.11.2015 по делу № 33 // 18062/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

Не согласившись с решением, была подана апелляционная жалоба, в котором просят отменить решение суда, в виду его не законности и не обоснованности. Суд определили, решение суда первой инстанции оставить без изменений, апелляционную жалобу без удовлетворения.¹

Из данных судебных практик видно, что суд отказывает в удовлетворении требований уполномоченных органов, если они нарушают процедуру изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, тем самым защищая права правообладателей земельных участков. Предлагаем дополнить ст. 282 ГК РФ п. 3: «В случае нарушения уполномоченными органами процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд правообладатель может потребовать компенсацию морального вреда».

Особенностью защиты прав является то, что правообладатели могут отказаться от заключения соглашения об условиях изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, и это не будет являться затягиванием процедуры изъятия. Уполномоченные органы в данном случае не смогут ничего сделать и будут ждать истечения «90 дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости» для того, чтобы обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка. Правообладатель земельного участка имеет право предложить изменения в проект соглашения об изъятии земельного участка, но уполномоченные органы могут отказать в изменении отдельных положений в проекте, т.к. это их право, а не обязанность – п. 9 и 11 ст. 56.10 ЗК РФ.²

В данной формулировке возникает проблема в виду того, что хватит ли правообладателю земельного участка времени собрать все необходимые доказательства для обоснования, предложенных изменений за столь короткий срок. Сокращение сроков с 1 года до 3 месяцев ухудшает права и законные интересы правообладателей в том случае, когда они подают иски в суд о не

¹ См.: Определение Приморского краевого суда от 14.07.2015 по делу № 33-5856/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

² См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

согласии с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Необходимо увеличить процедуру изъятия земельных участков сроком на 6 месяца, чтобы правообладатели могли обоснованно доказывать свою позицию не только судье, но и уполномоченным органам.

В упомянутой выше статье упоминается обязательная процедура – досудебный порядок разрешения спора, т.е. если стороны не смогут договориться об изъятии земельного участка, то они смогут обратиться в суд для решения спора.

Так, Определение Приморского краевого суда по апелляционной жалобе С.Е. об отмене решения суда первой инстанции, в котором искивые требования Департамента дорожного хозяйства Приморского края об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд путем выкупа, компенсации выкупной стоимости изымаемых объектов, выселении удовлетворены.

Истец аргументировал свою позицию тем, что, во-первых, земельный участок нужен для строительства автодороги, во-вторых, процедура изъятия проведена в соответствии земельному законодательству (направлены уведомления об изъятии, проведена оценка земельного участка, жилого дома, направлено соглашение о выкупе).

Ответчик был не согласен с отчетом об оценке земельного участка, жилого дома, хозяйственных строений, стоимостью убытков, подлежащих компенсации за переезд на новое место жительства и считал, что иск удовлетворен не законно ввиду того, что дело рассмотрено в его отсутствие. Исходя из этого, суд определил, что решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу С.Е. - без удовлетворения.¹

В данном случае, истец, выполнив обязательную процедуру по изъятию земельного участка, обратился в суд с требованием о принудительном изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков всегда является негативной процедурой для правообладателя, т.к. переезд, убытки, судебные тяжбы, если не согласен с

¹ См.: Определение Приморского краевого суда от 16.09.2015 по делу № 33-8311/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

изъятием земельного участка и т.д. Одним из таких негативных процедур является соглашение о выкупе земельного участка.

Например, Апелляционное определение ВС Республики Башкортостан по апелляционной жалобе Администрации городского округа город Уфа на решение суда первой инстанции г. Уфы о взыскании денежной компенсации за изъятие долей в праве собственности на жилой дом и домовладение в пользу Б.С.

Суд установил, что истец Б.С. обратился в суд о взыскании денежной компенсации за изъятие долей в праве собственности на жилой дом, т.к. был снесен жилой дом без решения суда и без выплаты компенсации. Ответчик просил отказать в иске, в виду того, что процедура изъятия земельного участка была проведена в соответствии с законодательством РФ. Однако доказательств подтверждающий данный аргумент представлены не были. Суд постановил указанное выше решение.

В апелляционной жалобе Администрация просит решение суда отменить, т.к. он принят незаконно и необоснованно. Суд определил, что решение суда первой инстанции оставить без изменений, апелляционную жалобу без удовлетворения.¹

Другой случай, Апелляционное определение Ростовского областного суда по апелляционным жалобам Администрации г. Ростова-на-Дону, Департамента ЖКХ и энергетики по г. Ростову-на-Дону на решение суда первой инстанции о взыскании в пользу К.С. денежной компенсации за квартиру и доли земельного участка в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Суд установил, что истец К.С. обратился в суд выше заявленными требованиями обосновав, что из-за того, что их многоквартирный дом признан аварийным, по Постановлению мэра г. Ростов-на-Дону дом должен был быть изъят и снес. Соглашением о выкупе истец не согласился в виду того, что размер

¹ См.: Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 24.12.2015 по делу № 33-23280/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

цены был представлен без учета доли земельного участка. Ответчик не явился в суд. Суд постановил указанное выше решение.

В апелляционной жалобе Администрация просит решение суда отменить, т.к. он принят незаконно и необоснованно ввиду того, что судебное заседание было рассмотрено в их отсутствие, а также суд не обоснованно принял в качестве доказательств заключение эксперта – расчет компенсации за не произведенный капитальный ремонт. Суд определил, что решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционные жалобы без удовлетворения.¹

Еще один случай, Апелляционное определение Пермского краевого суда по апелляционной жалобе Администрации г. Лысьва на решение суда первой инстанции, который в пользу С. взыскал выкупную цену изымаемого жилого помещения, а также судебные расходы на оплату услуг представителя.

Истец обратился в суд о взыскании выкупной цены, обосновав, что по Постановлению администрации дом признан аварийным и подлежащий сносу. Истец подписал соглашение о выкупной цене, согласно которому до 30 апреля 2015 г. администрация должна была выплатить цену, однако администрация до сих пор этого не сделала. Администрация этого не оспаривала. В результате чего было принято указанное выше решение.

Администрация подала жалобу на решение суда в части взыскания расходов на оплату услуг представителя, считая сумму завышенной.

Суд определил, решение Лысьвенского городского суда Пермского края оставить без изменений, апелляционную жалобу без удовлетворения.²

В правовых нормах ЗК РФ запрещается осуществление процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд без предоставления предварительной и равноценной компенсации и возмещения убытков. В данном случае, уполномоченный орган, изъяв аварийный дом и земельный участок, до сих пор не выплатила компенсацию собственнику, что

¹ См.: Апелляционное определение Ростовского областного суда от 19.11.2015 по делу № 33-17612/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

² См.: Апелляционное определение Пермского краевого суда от 25.11.2015 по делу № 33-12277/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

свидетельствует прямое нарушение земельного законодательства в части компенсации и возмещения убытков.

Все эти судебные решения были вынесены после принятия ФЗ «О внесении изменений в Земельный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу 01 апреля 2015 г.

Из данных судебных практик видно, что нарушения в части возмещения могут быть различны – не выплата компенсации, не согласие с размером выплат при изъятии и т.д. – процедура изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд нарушается уже на первоначальных этапах.

Процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд должна быть окончена, когда возмещены – компенсация за земельный участок, убытки и упущенная выгода, которые вызваны изъятием земельного участка. Исходя из этого, предлагаем закрепить в земельном законодательстве срок, в течение которого уполномоченные органы обязаны возместить все расходы, которые понесут правообладатели при процедуре изъятия земельных участков.

Таким образом, суды при принятии решения основываются не только на земельном законодательстве, но и на гражданском, в виду того, что часто встречаются разногласия по процедуре изъятия земельных участков.

3.3. Защита прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Допустимость защиты права собственности закреплена в ч. 3 ст. 35 и ч. 2 ст. 45 Конституции РФ, в котором указывает, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда» и «каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом». ¹ Также в

¹ См.: Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (изм. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) //Собрании законодательства РФ. 2014. № 31. ст. 4398.

гражданском законодательстве закреплены такие механизмы защиты – судебная защита и способы защиты гражданских прав, ст. 11 и 12 ГК РФ.

В ст. 12 ГК РФ приведен перечень, состоящий из 13 способов защиты гражданских прав, и 5 из них, которые можно отнести к земельным спорам, в частности изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, между уполномоченными органами и правообладателями земельных участков:

1. признания права;
2. восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
3. признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
4. самозащиты права;
5. возмещения убытков.¹

Наиболее действенным способом защиты от неправомерных действий или бездействий уполномоченных органов является защита прав в судебном порядке. Однако есть еще другой способ защиты своих прав – самозащита, выражающаяся в отказе от подписания соглашения о выкупе земельного участка.

Самозащита гражданских прав – совершение лицом не запрещенных законом действий, направленных на охрану его имущественных прав. Но особенностью данной защиты будет являться то, что обращение в суд со стороны уполномоченных органов будет обязательным для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Так, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда на апелляционную жалобу ООО "Золотые ключи" на решение Арбитражного суда Калининградской области об удовлетворении исковых требований об изъятии земельного участка.

¹ См.: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

Агентство по имуществу Калининградской области обратилось в суд с иском к ООО "Золотые ключи" об изъятии в собственность Калининградской области путем выкупа для государственных нужд Калининградской области земельного участка. Аргументировал истец тем, что, во-первых, Постановлением Правительства области изымается земельный участок для строительства автодороги, во-вторых, процедура изъятия земельного участка соблюдена, в-третьих, ответчик не согласился с соглашением о выкупе. Ответчик утверждал, что размер выкупа не соответствует рыночной стоимости земельного участка. Исходя из этого, суд постановил вышеуказанное решение.

Не согласившись решением ООО обратился с апелляционной жалобой о незаконности и необоснованности принятого решения. Суд постановил решение суда первой инстанции оставить без изменений, апелляционную жалобу не удовлетворения.¹

В данном случае, уполномоченный орган при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд соблюдает процедуру изъятия земельного участка и провел экспертизу в 2014 г., в котором размер выкупа в несколько раз уменьшен. Организация не согласна на эту сумму, считая ее сниженной, и предлагает выкупить по цене, указанный на 2012 г.

Здесь можно сказать, что организация злоупотребляет своим правом, т.к. суду была предоставлена экспертиза, которая уже в экономическом рынке недействительна и нарушает ч. 4 ст. 281 ГК РФ «принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения».

Однако, в главе IX ЗК РФ в ст. 64 предпочтение отдается судебному порядку разрешения споров,² т.к. это более эффективный способ защиты, ведь более половины судебных решений, которые связаны с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, выносятся в пользу

¹ См.: Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2015 N 13АП-4682/2015 по делу № А21-9404/2012 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.02.2016).

² См.: Земельный Кодекс РФ 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

правообладателей земельных участков. Это связано с тем, что уполномоченные органы не соблюдают процедуру изъятия земельных участков, тем самым нарушая права правообладателей.

Споры правообладателей земельных участков, связанные с земельными отношениями, разрешаются в суде и третейских судах. Стороны, как правило, рассматривают дела об изъятии земельных участков в судах общей юрисдикции и арбитражных судах. Обращение к третейским судам по вопросу изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в практике отсутствует, это связано с тем, что изъятие земельных участков проводится только по судебному решению, а также тем, что уполномоченные органы и правообладатели земельных участков не могут договориться по определенным условиям процедуры изъятия земельных участков.

Одним их частых исков в судебной практике, помимо компенсации и возмещения убытков, являются иски о признании судом недействительным акта.

Например, Апелляционное определение Краснодарского краевого суда по апелляционной жалобе представителя администрации МО г. Краснодар по доверенности К.Е. на решение суда первой инстанции о признании недействительным постановления администрации МО в части изъятия земельного участка, принадлежащего К.В. удовлетворить.

Истец К.В. обратился в суд с вышеназванным требованием, мотивируя тем, что Постановление администрации принято с нарушениями законодательства и реконструкцию сетей электропередач должен осуществлять управляющая организация. Представитель ответчика заявленные требования не признал.

Суд удовлетворил требования истца. Однако представитель администрации, не согласившись с решением суда, обратился с жалобой, аргументируя тем, что, во-первых, судом не был рассмотрен вопрос о надлежащем уведомлении собственника земельного участка об изъятии, во-вторых, не приглашено заинтересованное лицо – орган, осуществляющий процедуру изъятия земельного участка.

Апелляционный суд установил, что, во-первых, были грубые нарушения норм процессуального права (не привлечение лиц), во-вторых, суд первой инстанции не рассмотрел вопрос, надлежащего уведомления собственника К.В., в-третьих, нет доказательств подтверждающих, что процедура изъятия земельного участка осуществлена в соответствии с законодательством РФ.

Исходя из этого, суд определил, решение суда первой инстанции – отменить, принять по делу новое решение. Исковые требования К.В. – удовлетворить.¹

Как видно, что при признании недействительным акта исполнительного органа апелляционные суды в первую очередь проверяют законность и обоснованность принятого акта, т.е. выясняют, был ли нарушен принцип исключительности при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Поэтому предлагаем дополнить ст. 282 ГК РФ новой нормой – ч. 3 в редакции: «Суд при рассмотрении исков об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд обязан проверить правомерность изъятия земельных участков по основаниям, установленным ст. 49 ЗК РФ».

Помимо взыскания компенсации и возмещения ущерба и признание судом недействительного акта исполнительного органа государственной власти и актов органов местного самоуправления, правообладатели могут подать иски в суд:

1. приостановление исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
2. приостановление промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и иных работ;

¹ См.: Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 05.03.2013 по делу № 33-102/13 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3. восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
4. понуждение к исполнению обязанности в натуре.¹

В судебных практиках видно, что есть требования, согласно которым правообладатели просят компенсации за фактическое изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд без соблюдения процедуры изъятия земельных участков.

Так, Апелляционное определение ВС Республики Дагестан по апелляционной жалобе представителя ФКУ "Управление ордена знак почета Северо-Кавказской автомобильных дорог Федерального дорожного агентства" на решение суда о возложении обязанности изъять земельный участок для государственных нужд и заключить соглашение об изъятии земельного участка путем выкупа удовлетворить.

Истцы требуют вышеуказанное требование удовлетворить, мотивируя тем, что в связи со строительством кольцевой федеральной автодороги, шесть из земельных участков попали под дорогу, четыре участка оказались внутри кольца, подъездные пути к ним отсутствуют. Как считают истцы, земельные участки фактически изъяты из их собственности без их согласия. Ответчик не представил суду утвержденный проект с подъездными путями и не согласен с требованиями истцов. Решением суда требования истцов удовлетворены.

Представитель ответчика в апелляционной жалобе просит решение суда отменить и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявленных к ним исков. В обосновании своей жалобы указано, что земельный участок, принадлежащий одному из истцов, подпадает под реконструкцию автомобильной дороги и подъездные пути к объектам сохранены с автодороги в соответствии с представленным в суде проектом.

¹См.: Григорьев М.И. Фактическое изъятие земельных участков для публичных нужд: способы защиты прав земледельцев // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 1. С. 76.

Апелляционный суд установил, что ответчик фактически изъял земельные участки без предоставления равноценной компенсации за земельные участки. Суд определил решение суда первой инстанции изменить в части размеров выкупной цены за земельные участки, считая их завышенной, в остальной части оставить без изменения.¹

В данном случае, фактическое изъятие выражается в несоблюдении процедуры изъятия земельных участков уполномоченными органами, права на которые принадлежат частным лицам, т.е. правообладателям. В итоге правообладатели земельных участков лишаются правомочия владения на них, также при этом без компенсации и возмещения убытков. Уполномоченные органы делают все эти нарушения преднамеренно, т.к. понимают, что государство или муниципальное образование потратят гораздо больше денежных средств, чем при фактическом изъятии. Потому что есть вероятность того, что правообладатель согласится на низкую выкупную цену в случае фактического изъятия. Но с другой стороны если правообладатель обратится в суд, то иски будут удовлетворены

Поэтому предлагаем закрепить в ГК РФ и ЗК РФ положение, связанное с контролем над соблюдением в соответствии законом процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, эффективной возможностью защиты прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд является судебная защита. Перечисленные выше способы защиты могут правообладателям земельных участков восстановить свои нарушенные права и компенсировать все за изъятие земельных участков. Однако даже эти способы защиты не могут до конца удовлетворить потребности правообладателя земельного участка. Т.к. судебные и уполномоченные органы в полной мере не могут устранить те неудобства, которые получил правообладатель при изъятии его земельного участка, выраженные в виде финансов.

¹ См.: Апелляционное определение ВС Республики Дагестан от 23.04.2015 по делу № 33-767 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы были сделаны следующие выводы и предложения:

1. Отсутствие четкой формулировки категории «государственной и муниципальной нужды» приводит к повышению общественных интересов в виде изъятия земельных участков во вред частным интересам, поскольку правообладатели не понимают для каких целей, изымают их участки. Поскольку в законе отсутствует легальное определение понятия «государственной и муниципальной нужда», считаем необходимым закрепить в ст. 279 ГК РФ следующее определение: «Государственная и муниципальная нужда – есть потребности государства или муниципального образования в земельных участках, для удовлетворения интересов населения, принудительно отчуждаемых и возмещаемых, в установленном законом порядке».

2. Согласно ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков допускается только в исключительных целях, т.е. изъятие должно быть особым и значимым. Однако, на наш взгляд, п.3 данной статьи оставляет перечень открытым, устанавливая и «иные основания, предусмотренные ФЗ», и устраняет исключительность, открывая больше возможностей для законодателя в установлении оснований изъятия земельных участков. Считаем необходимым, перечень оснований изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд закрыть в виду того, что, во-первых, лицо, у которого изъяли земельный участок, претерпевает ряд неудобств, связанных с переездом на новое место и возникновением убытков, во-вторых, уполномоченные органы могут под этот перечень привести любое основание изъятия земельных участков.

3. Ст. 56.3 ЗК РФ вводит новые правила об изъятии земельных участков, заключающийся в том, что изъятие может быть осуществлено юридическими лицами, но только для государственных и муниципальных нужд. Таким образом, целевой режим изъятия соблюдается. В судебной практике приведенный выше, (ИП доказывал, его земли изъяли не для муниципальных нужд, а фактически в

интересах частных лиц, будущий объект должен перейти после окончания строительства в собственность застройщика), изъятие земельного участка, осуществлялось по ходатайству юридического лица для строительства объекта, после завершения, который переходит в собственность организации.

Необходимо исключить из ст. 56.3 ЗК РФ следующую нормы закона: «...так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией». Если оставить органам, принимающих решение об изъятии земельных участков, только функцию изъятия земельных участков, то это способно повлечь за собой нарушение гарантий изъятия именно для государственных и муниципальных нужд.

4. В ЗК РФ введена новая ст. 56.5 «Выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд», согласно которой уполномоченный орган в случае изъятия земельного участка обязан разыскать правообладателей. Но может возникнуть ситуация, когда уполномоченный орган не исполняет свои обязанности по иску правообладателя, считая это тратой времени и денежных средств. В этой связи, предлагаем дополнить ст. 56.5 ЗК РФ п. 12: «Если выяснится, что уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления не предпринял мер по поиску правообладателя земельного участка подлежащего изъятию, то правообладатель, чье право нарушено, имеет право обжаловать решение суда о признании за публично-правовым образованием права собственности на изъятый земельный участок».

5. Уполномоченный орган при изъятии земельных участков нарушает процедуру изъятия, поскольку полагает, что экономит средства и достигает поставленных целей. От этого страдают правообладатели земельных участков, т.к. не могут пользоваться своим земельным участком. Необходимо дополнить ст. 282 ГК РФ п. 3: «В случае нарушения уполномоченными органами процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд правообладатель может потребовать компенсацию морального вреда».

6. При заключении соглашения о компенсации за изымаемый земельный участок, в нем учитываются сроки оплаты компенсации. Но возникают ситуации, когда земельный участок фактически изъят, а правообладатель до сих пор не получил за нее предусмотренную соглашением компенсацию. А законодательно срок ее погашения не установлен. Необходимо закрепить ст. 56.9 ЗК РФ срок, в течение которого уполномоченные органы обязаны возместить все расходы, которые понесут правообладатели при процедуре изъятия земельных участков.

7. При разрешении споров в судебном порядке, суды первой инстанции иногда не рассматривают факты, касающиеся сути дела, такие как имел ли право уполномоченный орган изымать земельные участки, соблюдается ли принцип исключительности. В этих случаях при подаче апелляции, выясняются данные факты, меняющие решение суда. Поэтому предлагаем дополнить ст. 282 ГК РФ новой нормой – ч. 3 в редакции: «Суд при рассмотрении исков об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд обязан проверить правомерность изъятия земельных участков по основаниям, установленным ст. 49 ЗК РФ».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Нормативно-правовые акты

1.1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 31, ст. 4398.

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301.

1.3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147.

1.4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3594.

1.5. Федеральный закон от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 1 (часть I), ст. 52.

1.6. Постановление Правительства Москвы № 1112-ПП от 06 декабря 1994 г. «О предоставлении акционерному обществу закрытого типа «Покровское-Глебово» права пользования земельными участками для реализации проекта комплексной реконструкции и застройки территории Покровское-Глебово» // Сайт MosOpen. URL: <http://mosopen.ru> (дата обращения: 09.11.2015).

1.7. Постановление Администрации Калужской области от 23 августа 1994 г. Калуга № 233 «О предоставлении земельных участков акционерному

обществу "Анис" для строительства кирпичного завода и объездной автодороги» Сайт Техэксперт. URL: // <http://docs.cntd.ru> (дата обращения: 09.11.2015).

1.8. Письмо Росреестра от 17 декабря 2014 г. № 14-17453/14 "О рассмотрении обращения" // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 28.02.2016).

1.9. Проект ФЗ № 304493-5 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд» Сайт Техэксперт. URL: // <http://docs.cntd.ru> (дата обращения: 21.01.2016).

1.10. Пояснительная записка «К проекту ФЗ "о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд" // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 22.01.2016).

1.11. Основной закон для Федеративной Республики Германия от 23 мая 1949 г. Сайт Торгово-экономическое бюро посольство РФ в ФРГ. URL: // <http://www.rfhwb.de> (дата обращения: 17.01.2016).

1.12. Конституция Швеции от 27 февраля 1974 г. Сайт Шведская Пальма. URL: // <http://www.sweden4rus.nu> (дата обращения: 17.01.2016).

1.13. Конституция Испании от 29 декабря 1978 г. Сайт Европа без посредников. URL: // <http://www.domeuropa.eu> (дата обращения: 17.01.2016).

1.14. Закон об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 13 декабря 1968 г. № 3401- VII. // Ведомости ВС СССР. 1968. № 51, ст. 485.

1.15. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле принята ВС СССР 28 февраля 1990 г. // Свод законов СССР. 1990. т. 4, ст. 45.

1.16. Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 22, ст. 768.

2. Научная и учебная литература

2.1. *Алтенгова О.Л.* Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество (2012): дисс. канд. юрид. наук / О.Л. Алтенгова // Сайт Библиотека диссертаций. URL: // <http://www.dslib.net> (дата обращения: 05.02.2016).

2.2. *Аракельян Р.Г.* Резервирование и изъятие земельных участков в механизме правового регулирования отношений собственности (гражданско-правовой аспект) (2007): дисс. канд. юрид. наук / Р.Г. Аракельян // Сайт Библиотека диссертаций. URL: // <http://www.dslib.net> (дата обращения: 10.02.2016).

2.3. *Боголюбов С.А.* Земельный участок: вопросы и ответы: учебник / под ред. С.А. Боголюбова. М.: Юстицинформ, 2006. 336 с.

2.4. *Боголюбов С.А.* Комментарий к земельному законодательству РФ / отв. ред. С.А. Боголюбов // Сайт Сейчас.ру. URL: <http://www.lawmix.ru> (дата обращения: 07.11.2015).

2.5. *Верещагина Д.В.* К вопросу о понятии государственной или муниципальной нужды как основания изъятия земельного участка // Правовое государство: теория и практика общественно-политический и научно-правовой журнал. 2012. № 4 (30). С. 62-69.

2.6. Генерал-Прокурорский Наказ от 30 июля 1767 г. при Комиссии о составлении проекта нового Уложения, по которому и Маршалу поступать Сайт База законов. URL: // <http://bazazakonov.ru> (дата обращения: 04.11.2015).

2.7. *Гринь Е.А.* Исторический процесс возникновения и развития норм о принудительном прекращении права на земельный участок по Российскому законодательству // Научный журнал КубГАУ. 2014. № 95 (01). С. 1-16.

2.8. *Григорьев М.И.* Фактическое изъятие земельных участков для публичных нужд: способы защиты прав земледельцев // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 1. С. 66-86.

2.9. *Дихтяр А.И.* Государственные и муниципальные нужды – основания изъятия (выкупа) земельного участка // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 14.02.2016).

2.10. *Дихтяр А.И., Клейменова Е.С.* Государственные и муниципальные нужды – основания изъятия (выкупа) земельного участка // Сайт Романов А.А. URL: <http://www.romanovaa.ru> (дата обращения: 09.02.2016).

2.11. *Зайков А.В.* Конструкция собственности в Римском праве и проблема расщепления собственности // Вестник Гуманитарного университета. Серия: Право. 1999. № 1 (2). С. 33-42.

2.12. *Згонников П.П.* О некоторых особенностях соотношения собственности и права собственности // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 05.12.2016).

2.13. *Зеньков А.В.* Экспроприация: международный стандарт и внутреннее право // Журнал международного права и международных отношений. 2015. № 1. С. 13-21.

2.14. *Клейменова Е.С.* Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: дисс. канд. юрид. наук. / Е.С. Клейменова // Сайт Библиотека диссертаций. URL: // <http://www.dslib.net> (дата обращения: 18.01.2016).

2.15. *Краснов И.О.* Земельное право: элементарный курс: учебник / под ред. Л.Л. Казакова. М.: Юристъ, 2003. 272 с.

2.16. *Лемешко В.М.* Римское право: учебно-методический комплекс / отв. ред. В.М. Лемешко. М.: МИЭМП, 2010. 154 с.

2.17. Манифест об образовании Государственного Совета (1810 г.) // Сайт История России. URL: <http://www.history.ru> (дата обращения: 04.11.2015).

2.18. *Оболонкова Е.В.* Изъятие земельных участков для государственных (муниципальных) нужд // Законодательство и экономика. 2014. № 1. С. 33-43.

2.19. *Поветкина Е.Л., Кучин С.А.* Изъятие в пользу частного лица: практика Германии и США // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2014. № 7. С. 4-19.

2.20. *Романовская В.Б., Курзенин Э.Б.* Основы римского частного права: учебное пособие / отв. ред. В.Б. Романовская, Э.Б. Курзенин // Сайт Юридический факультет КГУ. URL: <http://uf.kgsu.ru> (дата обращения: 17.02.2016).

2.21. *Саъдуллаев Д.С.* Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд: компаративный анализ // Два комсомольца. 2015. С. 104-108

2.22. *Сидорова Е. Л.* Защита прав физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд: дисс. канд. юрид. наук / Е.Л. Сидорова // Сайт Библиотека диссертаций. URL: // <http://www.dslib.net> (дата обращения: 20.02.2016).

2.23. *Степанова С.А.* Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / под ред. С.С. Алексеев. М.: Проспект. 2009 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 17.02.2016).

2.24. *Суханов Е.А.* Гражданское право: в 2 т. том I Учебник / Е.А. Суханов. М.: Статут. 2015. 958 с.

2.25. *Трубкин Н.В.* Изъятие земель для государственных или муниципальных нужд (основания, процедура) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2011. № 1 (46). С. 33-37.

2.26. *Улюкаев В.Х.* Земельное право: учебник / отв. ред. В.Х. Улюкаев. М.: Частное право. 2010. 344 с.

2.27. *Якушева Е.О.* Изъятие земель для государственных или муниципальных нужд в РФ // Молодой ученый. 2015. № 11. С. 1129-1133.

3. Материалы правоприменительной практики

3.1. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015) // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 22.02.2016).

3.2. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа кассационной инстанции от 22.08.2005 по делу № А58-5774/04-Ф02-3965/05-С1 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.02.2016).

3.3. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.06.2010 по делу № А39-4717/2009 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.02.2016).

3.4. Постановление Второго арбитражного суда от 11.07.2012 по делу № А82-899/2011 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.02.2016).

3.5. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2015 № 13АП-4682/2015 по делу N А21-9404/2012 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.02.2016).

3.6. Апелляционное определение ВС Республики Дагестан от 23.04.2015 по делу № 33-767 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.7. Апелляционное определение ВС Республики Башкортостан от 24.12.2015 по делу № 33-23280/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.8. Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 05.03.2013 по делу № 33-102/13 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.9. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 19.11.2015 по делу № 33-17612/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.10. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 23.11.2015 по делу № 33-18062/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.11. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 25.11.2015 по делу № 33-12277/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.12. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 02.12.2015 по делу № 33-13395/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.13. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 22.12.2015 по делу № 33-12363/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.14. Определение Приморского краевого суда от 14.07.2015 по делу № 33-5856/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

3.15. Определение Приморского краевого суда от 16.09.2015 по делу № 33-8311/2015 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 13.02.2016).

4. Интернет-ресурсы

4.1. Актуальные проблемы гражданского права // Сайт Студенту Вуза. URL: <http://studentu-vuza.ru> (дата обращения: 11.01.2016).

4.2. Верховный суд РФ решал, может ли муниципалитет изъять землю в частных интересах // Сайт Право.ru. URL: <http://pravo.ru> (дата обращения: 16.01.2016).

4.3. ВС разъяснил, как рассчитывать компенсацию при изъятии участка для гос. нужд // Сайт Закон.ru. URL: <https://zakon.ru> (дата обращения: 16.01.2016).

4.4. Возникновение и прекращение гражданских правоотношений // Сайт Энциклопедия. URL: <http://www.grandars.ru> (дата обращения: 19.01.2016).

4.5. Гражданское право // Сайт Студенческая библиотека. URL: <http://uchebnik.biz> (дата обращения: 19.01.2016).

4.6. Земельное право // Сайт Студфайлы. URL: <http://www.studfiles.ru> (дата обращения: 19.01.2016).

4.7. Испания: истории захвата земли продолжают // Сайт Приан.ru. URL: <http://prian.ru> (дата обращения: 22.01.2016).

4.8. Правоведение, основы права // Сайт Энциклопедия. URL: <http://www.grandars.ru> (дата обращения: 09.02.2016).

4.9. Шведская система суда // Сайт Шведская Пальма. URL: <http://www.sweden4rus.nu> (дата обращения: 17.01.2016).

4.10. Сайт Юридический словарь. URL: <http://sell-express.ru> (дата обращения: 11.02.2016).

4.11. HamburgischesDeichordnungsgesetz (Закон Гамбурга о дамбе) Конституционная жалоба А. // Сайт BVerfGE 24. URL: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv024367.html> (дата обращения: 26.02.2016).