

## Некоторые проблемы, связанные с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд

**Губайдуллина Эльмира Зуфаровна** - студентка Одинцовского гуманитарного института.

*Аннотация:* В работе рассмотрены некоторые проблемы возникающие в процессе определения рыночной стоимости, понесенных убытков и упущенной выгоды при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Затронут вопрос разобщенности и децентрализации на разных этапах проведения процедуры изъятия земельных участков.

Приведен пример решения проблемы децентрализации в европейской стране.

*Ключевые слова:* Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, рыночная стоимость, убытки, ущерб, упущенная выгода.

Вопрос изъятия земель для государственных или муниципальных нужд далеко не новый и имеет множество прецедентов в истории. Однако, в связи с актуальностью данного вопроса, в настоящее время, возникает ряд проблем связанных с процедурой изъятия земельного участка.

В качестве примеров можно привести изъятие земельных участков в Сочи, в целях размещения олимпийских объектов федерального значения; прекращение прав на земельные участки и улучшение на них по трассам прохождения четвертого транспортного кольца в Москве; строительство центральной кольцевой автодороги в Московской области; трассы Москва - Санкт-Петербург; а также реализация различных девелоперских проектов на муниципальной земле.

Процедура изъятия земель прописана в ст. 279-282 ГК РФ. Выкуп осуществляется Российской Федерацией, ее субъектом или муниципальным образованием, в зависимости от целей изъятия. По соглашению с собственником изымаемого земельного

участка, ему предлагается другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Выкупная цена включает в себя не только рыночную стоимость земли с находящимися на ней постройками, а так же убытки причиненные изъятием земли, упущенную выгоду и обязательства перед третьими лицами.

Разграничим понятия выкупа земельного участка и изъятия земельного участка. Выкуп земельного участка производится у частных собственников, с возмещением стоимости участка и упущенной выгоды. Тогда как при изъятии земельного участка, речь идет о муниципальных и государственных землях, и в этом случае, возникает право лишь на получение убытков.

В п. 2 ст. 15 ГК РФ реальный ущерб понимается как расходы лица, чье право нарушено, которые произведены или будут произведены, для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества. То есть возмещению подлежит утрата или повреждение имущества, фактически понесенные расходы и будущие расходы необходимые для восстановления нарушенного права.

Наибольшее количество разногласий возникает при определении рыночной стоимости имущества. В законодательстве упоминается понятие рыночная стоимость, но отсутствует четкое предписание того, кто же должен заниматься расчетами и каким образом их производить.

На деле расчетами и определением рыночной стоимости занимаются оценочные организации. Вот тут и возникают споры между собственником, не согласным с результатами оценки и суммой возмещения.

Для сведения к минимуму разногласий по данному вопросу, необходимо предписать организациям производящим оценку рыночной стоимости, подсчетов убытков и упущенной выгоды, руководствоваться не своими сомнительными методиками, а правилами выработанными судебной практикой с которой, оценочная организация должна быть ознакомлена в обязательном порядке. Так как при оценке для целей изъятия земель для муниципальных или государственных нужд является глубокий

юридический анализ правоустанавливающих документов и деятельности собственника в целом на изымаемом земельном участке, что требует от оценочной организации наличия высококвалифицированных юристов.

Особая сложность заключается в обосновании убытков, как формы упущенной выгоды. Список общих критериев определения убытков изложен в ст. 15 ГК РФ. Более подробно, вопрос доказывания расходов по возмещению упущенной выгоды, указан в п.4 ст. 393 ГК РФ «При определении упущенной выгоды, учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления». Подтверждающие доказательства, в данном случае, являются обязательным условием.

В судебной практике мы имеем множество отказов в удовлетворение исковых требований по взысканию упущенной выгоды, ввиду отсутствия доказательств, которые должны были быть предоставлены. Что является следствием незнания приведенной выше статьи закона.

В качестве примера можно привести дело, указанное в постановлении Президиума ВАС РФ от 21.11.1995 №5235/95, при рассмотрении которого истцу было отказано в удовлетворении требований о компенсации упущенной выгоды, содержащихся в исковом заявлении, так он не предоставил документы, свидетельствующие о принятии необходимых мер и сделанных соответствующих приготовлениях для извлечения доходов, не доказал отсутствие задолженности по расчетам с кредиторами и возможность реального получения доходов.

В данном случае доказательствами, обоснованно подтверждающими размеры упущенной выгоды, могут быть предъявленные предварительные договоры о поставке с агентами, торговыми точками, оптово-розничными базами, тех или иных сельскохозяйственных культур, поставка которых была запланирована. В качестве подтверждения, объемов поставки, могут являться уже исполненные договора за предыдущие периоды. Для дополнения доказательственной базы, необходимо так же включить документы подтверждающие приобретения необходимого оборудования для сбора и обработки, топлива, договоры аренды помещений для складирования и хранения продукции.

Одной из ключевых проблем связанных с изъятием земель является отсутствие централизованного подхода. В этот процесс вовлечены как городские так и частные

структуры, которые разрозненно занимаются выпуском распорядительных документов об изъятии, оценкой и экспертизой, согласованием процедуры с владельцем, чье имущество подлежит изъятию, выплатой компенсации. Что на деле приводит, как к увеличению сроков ввода в эксплуатацию объектов, так и разногласия по компенсационным выплатам.

Решением этого вопроса является создание единой структуры, включающую в себя все стадии начиная осуществлением контроля при разработке проектной документации заканчивая выплатой денежной компенсации. Возможно перенять опыт других стран, в которых эта проблема решена путем централизации процессов. К примеру, в Германии в рамках муниципалитета существует должность комиссара по изъятию и освобождению территорий для муниципальных нужд, курирующего всю процедуру изъятия с момента начала и до завершения.

Однако обозначенные проблемы не могут быть решены без принятия дополнительных нормативных актов федерального уровня.

#### *Список литературы*

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 25.06.2012) // "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 N 51-ФЗ ( ред. от 22.10.2014) // "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998
4. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002)

"Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

{social}