

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 349.412

О ПРОБЛЕМЕ УСТАНОВЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ КОМПЕНСАЦИИ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ИЗЫМАЕМЫЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

© Батуева Ольга Робертовна

магистрант 1-го обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

olyabatueva20001@gmail.com

Аннотация. В статье приведены различные точки зрения ученых о проблемах земельного законодательства. В частности, справедливой компенсации за земельные участки, изымаемые для государственных и муниципальных нужд и отсутствия единой методики определения рыночной цены и размера ущерба. Приведена судебная практика республики Бурятия, результат анализа которой свидетельствует об актуальности изучения данного вопроса на сегодняшний день. В выводах представлены пути решения проблемы и предложения по совершенствованию законодательства Российской Федерации.

Ключевые слова: изъятие земельных участков, справедливая компенсация, государственные и муниципальные нужды, выплаты за изъятие, прекращение прав на земельные участки, земельное право.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд — это одно из оснований прекращения прав собственности на земельные участки. Данная процедура возможна только при соблюдении определенных условий, которые исключают необоснованные притязания государственных органов на права собственников. Однако существуют некоторые проблемы, связанные с правовым регулированием изъятия земельных участков, что свидетельствует о несовершенстве законодательства Российской Федерации. В частности, в статье рассмотрены проблемы гарантии равноценного возмещения (справедливой компенсации) и отсутствия единой методики определения рыночной цены и размера ущерба.

Ряд ученых приводят собственные способы расчёта рыночной стоимости земельных участков. Так, в своей научной работе А. Д. Власов описывает способ расчёта рыночной стоимости земли для аэропорта, АЗС и дорожных участков, населенных пунктов. Он приходит к выводу, что «чрезмерное использование этого метода является актуальным, поскольку данный метод не регламентирован законом в силу узкой правовой направленности» [1, с. 24–25].

Другой ученый, Л. А. Лейфер, приводит такие способы только для земельных участков уже интегрированных и единых объектов недвижимо-

сти, к которым можно отнести только один тип проектов: производственные базы, отдельные магазины и другие [2, с. 96].

Проблема в том, что при отсутствии единых правил оценивания, разработанных экспертами и проверенных многолетней практикой, каждый оценщик полагается на свои сугубо индивидуальные знания и опыт. Например, корпорация «Олимпстрой» привлекла к оценке своих аккредитованных оценщиков и поручила им определять убытки, «при этом, не удосужившись разработать методические рекомендации». В итоге, рыночная стоимость изымаемых земельных участков доходила до 200 тысяч долларов за сотку земли [3].

При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности, на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода¹.

В случаях, когда стороны не достигли соглашения о размере возмещения земельного участка, установленной в решении уполномоченного государственного органа об изъятии земельного участка, или стоимость не определена вообще, суд самостоятельно определяет её. Суд исходит из рыночной стоимости земли на момент рассмотрения спора.

Определение выкупной цены земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, производится исходя из вида разрешенного использования, установленного в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия для государственных или муниципальных нужд². Кроме того, в размер возмещения также включаются убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством³. Однако как рассчитать убытки, в федеральном законодательстве не указано. В прежней редакции Земельного кодекса вопрос расчета убытков регулировал п. 5 ст. 57, который отсылал

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (с изменениями на 25 февраля 2022 г.).

² 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). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_190296.

³ Земельный кодекс Российской Федерации Земельный от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. 29 нояб. Ст. 4147, 4148 (с изменениями на 28 мая 2022 г.).

к постановлению Правительства РФ от 07.05.2003 г. № 262. Постановление в свою очередь отсылало к Временным методическим рекомендациям по расчету размера убытков (утв. Росземкадастром 11.03.04). С 1 апреля 2015 г. п. 5 ст. 57 Земельного кодекса не регулирует вопрос расчета убытков в случае изъятия участка. Единственным способом определить убытки — с помощью заключения эксперта.

Стороны могут обратиться к эксперту и заказать расчёт убытков, однако такой расчёт будет считаться «иным доказательством», а не экспертным заключением.

Возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в п. 1 и 2 ст. 56.4 настоящего Кодекса, за счет средств указанной организации¹.

Как показывает анализ судебной практики, именно по вопросу справедливой компенсации за изъятие земельного участка возникает больше всего споров. Так, например, в период с 2019 г. по 2020 г. в республике Бурятия в судах общей юрисдикции было рассмотрено 6 дел, где истцы требовали увеличить выкупную стоимость жилого помещения (№ 2-83/2020(2-1169/2019;)-М-1005/2019; № 2-4350/2019; № 2-546/2019).

Что касается совершенствования правового регулирования гарантии выплаты компенсации за наложение ареста, отметим следующее. Для начала представляется необходимым закрепить в законодательстве понятие компенсации за изъятие. Кроме того, определение понятия «компенсация за изъятие» не должен содержать таких формулировок, как «справедливый», «достойный», «адекватный», которые носят оценочный характер.

Следовательно, наиболее подходящим вариантом этого термина является уже имеющаяся в российском законодательстве формулировка «равноценное возмещение» или «равноценная компенсация». Во-первых, понятие «равноценный» специфично и отражает главное требование компенсации при отчуждении земли — выплату такой денежной компенсации, которая будет «равна по стоимости» убыткам, причиненным частному собственнику. Во-вторых, эта формулировка содержит понятие «ценность», которое подразумевает ценность объекта не только в денежном выражении, но и его значимость в любом другом эквиваленте, включая его субъективную оценку.

В целях обеспечения справедливой компенсации при изъятии земель в действующее российское законодательство предлагаем ввести норму о выплате 150–200% рыночной стоимости земельного участка и объектов недвижимости, находящихся на нем. Увеличение размера компенсации

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. 29 нояб. Ст. 4147, 4148 (с изменениями на 28 мая 2022 г.).

предназначено для возмещения, так называемого «морального ущерба» частному собственнику в связи с отчуждением его земли. Безусловно, введение такой нормы не являются достаточными выплатами для пострадавшего от изъятия частного собственника. Однако это будет своего рода сдерживающей мерой, призывающая государство уважать интересы своих граждан. Более того, из-за увеличения размера компенсации институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд становится дороже, поэтому, предполагаем, количество частных лиц, ходатайствующих об изъятии участков для развития территорий, однако имеющие цели противоположные заявленным, могут уменьшиться. В таком случае требование равноценного возмещения приобретает характер действительной гарантии от злоупотребления использованием института изъятий земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Литература

1. Власов А. Д. Оценка рыночной стоимости земельного участка аэропорта. Москва, 2015. С. 24–25.
2. Коростелев С. П., Краснова А. Ю. К вопросу определения равноценного возмещения собственникам при изъятии имущества для государственных и муниципальных целей // Имущественные отношения в РФ. 2013.
3. Лейфер Л. А. Метод оценки земельных участков, который основан на использовании рыночных данных о единых объектах недвижимости. Москва, 2016. С. 96.
4. Батуева О. Р. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: сравнительно-правовой анализ на примере России и США. Улан-Удэ, 2021. 55 с.

ABOUT THE PROBLEM OF ESTABLISHING FAIR COMPENSATION FOR LAND PLOTS WITHDRAWN FOR STATE AND MUNICIPAL NEEDS

Batueva Olga Robertovna
1 year master's student of the Faculty of Law
Dorzhi Banzarov Buryat State University
Russia, 670000, Ulan-Ude, st. Sukhbaatar, 6
olyabatueva20001@gmail.com

Abstract. The article presents different points of view of scientists on the problems of land legislation. In particular, fair compensation for land seized for state and municipal needs and the lack of a unified methodology for determining the market price and the amount of damage. The judicial practice of the Republic of Buryatia is given, the result of the analysis of which indicates the relevance of studying this issue today. The conclusions present ways to solve the problem and proposals for improving the legislation of the Russian Federation.

Keywords: seizure of land plots, fair compensation, state and municipal needs, payments for withdrawal, termination of rights to land plots, land law.