

УДК 349.4

***ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И
МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД***

Кириченко О.А.

студент,

Белгородский государственный национальный

исследовательский университет,

Белгород, Россия¹

Аннотация: В статье рассматриваются особенности правового регулирования изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Анализируются подходы к определению понятия «государственные и муниципальные нужды», субъектный состав уполномоченных органов, процедурные этапы изъятия, а также содержание института возмещения. Обосновывается вывод о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства в целях обеспечения баланса публичных интересов и прав частных собственников.

Ключевые слова: государственные и муниципальные нужды, изъятие земельных участков, принудительное прекращение прав, возмещение, рыночная стоимость, земельное законодательство, публичный интерес, процедура изъятия.

***FEATURES OF LEGAL REGULATION OF LAND EXTRACTION FOR STATE
AND MUNICIPAL NEEDS***

Kirichenko O.A.

Student,

Belgorod State National Research University,

¹Научный руководитель – Митякина Н.М., к.ю.н., доцент кафедры трудового и предпринимательского права, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

*Belgorod, Russia*²

Abstract: The article examines the features of legal regulation of the seizure of land plots for state and municipal needs. It analyzes the approaches to defining the concept of "state and municipal needs", the composition of authorized bodies, the procedural stages of seizure, and the content of the institution of compensation. The article substantiates the need for further improvement of legislation in order to ensure a balance between public interests and the rights of private property owners.

Keywords: state and municipal needs, seizure of land plots, forced termination of rights, compensation, market value, land legislation, public interest, seizure procedure.

Институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд представляет собой сложный правовой механизм, обеспечивающий баланс между публичными интересами и конституционным правом частной собственности, гарантирующим ее неприкосновенность.

Понятие государственные и муниципальные нужды не получило нормативного закрепления в законодательстве. Его содержание представлено в доктрине земельного права, где учеными сформулированы подходы к определению указанной категории.

Так, например, Е.С. Клейменова, под государственными и муниципальными нуждами понимает «объективно возникшую необходимость Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо муниципального образования 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, установленными действующим законодательством»[1].

² Scientific advisor: Mityakina N.M., PhD in Law, Associate Professor at the Department of Labor and Business Law, Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

В.А. Евсегнеев указывает, что государственные и муниципальные нужды – это «публичные нужды, удовлетворение которых идет на пользу либо всего населения страны, либо жителей муниципального образования или региона»[2].

Е. А. Конюх определяет государственные и муниципальные нужды как «определенные законом объективно возникшие общественно значимые потребности, необходимость в удовлетворении которых обусловлена интересами широкого круга субъектов, реализуемых в установленном законом порядке публично-правовыми образованиями» [3].

Потребности публично-правовых образований лежат в основе возникновения необходимости изъятия земельных участков, поскольку именно они отражают сущность публичного интереса, направленного на достижение социально значимых целей. Удовлетворение таких потребностей объективно невозможно без прекращения права частной собственности на соответствующие объекты недвижимости. Из этого вытекает, что принудительное изъятие земельного участка не должно преследовать в качестве основной или дополнительной цели извлечение коммерческой выгоды частными структурами, даже если их деятельность имеет опосредованную связь с общественными интересами.

Принудительное прекращение прав на земельный участок реализуется посредством процедуры его изъятия у правообладателя. Основанием для инициации данной процедуры выступает публичная необходимость, требующая удовлетворения государственных или муниципальных нужд. Объектом изъятия выступает участок, находящийся у лица на праве собственности, землепользования или аренды [3].

Статья 49 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) устанавливает перечень целей, для достижения которых допускается принудительное изъятие земельных участков. Анализ содержания приведенной нормы позволяет заключить, что установленный ею перечень оснований для изъятия земельных участков ориентирован преимущественно на обеспечение реализации крупных

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

инфраструктурных проектов, например, строительства нефтепроводов, газопроводов, линий электропередачи, а также на выполнение международных обязательств Российской Федерации [4]. При этом приведенный перечень не является исчерпывающим.

Легальное определение круга субъектов, уполномоченных на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, содержится в ст. 56.2 ЗК РФ. В силу прямого указания закона такими полномочиями обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ, а также органы местного самоуправления, реализующие предоставленные им властные полномочия строго в рамках установленной компетенции [4].

Процедура изъятия детально регламентирована ст. 56.2–56.11 ЗК РФ [4] и представляет собой последовательную совокупность действий, включающую в себя: «1) ходатайство об изъятии; 2) выявление правообладателей земельных участков; 3) принятие решения об изъятии; 4) заключение соглашения с собственником земельного участка» [5]. При этом ключевым элементом процедуры выступает стадия заключения соглашения, в рамках которой сторонам предоставляется возможность урегулировать вопрос о выкупной цене и иных условиях изъятия во внесудебном порядке. При недостижении такого соглашения уполномоченный орган вправе обратиться в суд с требованием о принудительном изъятии, при этом выплата денежной компенсации, определяемой на основе независимой рыночной оценки, должна предшествовать переходу права собственности.

Собственник, не согласный с условиями изъятия, также вправе инициировать судебное разбирательство, в рамках которого может оспорить как законность изъятия, так и размер предоставляемого возмещения при наличии соответствующих доказательств. Таким образом, основанием для перехода права собственности является либо заключенное соглашение об

изъятии, либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии.

Центральным элементом механизма изъятия, обеспечивающим баланс частных и публичных интересов, выступает институт возмещения. Согласно статье 56.8 ЗК РФ, в состав возмещения включаются: рыночная стоимость земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, убытки, причиненные изъятием, включая упущенную выгоду, а также стоимость досрочного прекращения обязательств [4].

На первый взгляд, законодательное определение состава возмещения представляется исчерпывающим и гарантирующим полное восстановление прав правообладателя. Однако правоприменительная практика выявляет ряд проблем.

Ключевая проблема, возникающая при установлении величины возмещения за земельный участок, подлежащий изъятию для государственных и муниципальных нужд, заключается в коллизии публичных и частных интересов, их объективном противоречии. С одной стороны, государство, выступая в роли инициатора изъятия, стремится минимизировать размер предлагаемой компенсации. С другой стороны, собственник утрачиваемого участка, напротив, заинтересован в получении максимально возможной суммы возмещения, поскольку помимо потери права собственности на недвижимость он вынужден решать сопутствующие задачи. Существование подобных противоречий закономерно приводит к многочисленным судебным спорам относительно размера компенсации за земельные участки, изымаемые для публичных нужд [5].

Так, например, в деле № 2-109/2024 Департамент городского имущества г. Москвы инициировал изъятие у лица земельного участка и жилого дома для государственных нужд, предложив компенсацию в минимальном размере. Собственник, не согласившись, указал на необходимость полного возмещения всех убытков. В результате возник судебный спор, в рамках которого суд

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

назначил независимую экспертизу и в итоге установил размер возмещения, значительно выше первоначально предложенного государством. Данный случай наглядно подтверждает, что столкновение публичных и частных интересов закономерно приводит к судебным разбирательствам, а суд выступает механизмом, обеспечивающим определение справедливого и экономически обоснованного возмещения [6].

Кроме того, отсутствие специальных федеральных стандартов оценки и методических рекомендаций, предназначенных для определения цены земельных участков различного целевого назначения с учетом всех образующих ее факторов, приводит к тому, что рыночная стоимость, устанавливаемая в отчетах оценщиков, зачастую не отражает реальной ценности изымаемого имущества для правообладателя [7].

Таким образом, правовое регулирование изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд представляет собой сложный и во многом противоречивый механизм. Стоит отметить, что данный правовой механизм обладает детальной нормативной регламентацией, устанавливает четкую систему уполномоченных органов и предусматривает гарантии прав собственников. Вместе с тем, отсутствие унифицированной методики определения равноценной компенсации создает риски неоднородности правоприменительной практики, что свидетельствует о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства в данной сфере.

Библиографический список:

1. Клейменова Е. С. Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд : дис. – Институт государства и права Российской академии наук, 2008.

2. Евсегнеев В. А. Собственность на землю в фокусе интересов //Журнал российского права. – 2004. – №. 8. – С. 69-79.

3. Круглякова В. М., Петрова Э. Э. Особенности условий и порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // E-Scio. – 2020. – №. 1 (40). – С. 375-383.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – № 44. – Ст. 4147.
5. Оленич В. В. Изъятие земельных участков для государственных нужд: проблемы выплаты собственникам //Тенденции развития науки и образования. – 2022. – №. 91-3. – С. 156.
6. Решение Солнечногорского городского суда Московской области от 20 февраля 2024 г. по делу № 2-109/2024 //URL: <https://sudact.ru/regular/doc/IsDKVKPNvJQu/>(дата обращения: 06.04.2026).
7. Королёв С. Ю. Некоторые проблемы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд: правовой аспект //Правовая политика и правовая жизнь. – 2024. – №. 4. – С. 64-74.