

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический  
университет»

## **ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Дипломная работа  
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)  
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»  
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 621

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический  
университет»  
Институт гуманитарного и социально-экономического образования  
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:  
Заведующая кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

## **ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Дипломная работа  
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)  
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»  
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 621

Исполнитель:  
студент группы ЗПВД-513 \_\_\_\_\_ Л.А. Иванова  
(подпись)

Руководитель:  
канд. философ. наук, доцент \_\_\_\_\_ О.В. Шмурыгина  
(подпись)

Нормоконтролер:  
ст. преподаватель \_\_\_\_\_ К.А. Игишев  
(подпись)

Екатеринбург 2018

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРАВОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРИНУДИТЕЛЬНО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	6
1.1. Понятие принудительного изъятия земельных участков.....	6
1.2. Условия и порядок изъятия земельных участков. ....	11
2. ОСОБЕННОСТИ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ОСНОВАНИЯМ .....	30
2.1. Принудительное изъятие за нецелевое использование или не использование земельного участка .....	30
2.2. Принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд .....	36
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРОБОТКА .....	58
АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР.....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	65

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена тем фактом, что земля является одним из наиболее важных факторов производства. В современном мире есть много причин для изъятия земли. Чтобы не случилось незаконного изъятия земли, нужно изучить особенности изъятия земельных участков, которые находятся в собственности.

Земля всегда была одной из главных ценностей у народа. Поэтому одним из принципов земельного законодательства, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории и требованиями российского законодательства.

В современном мире земля является одним из важнейших элементов производства и по праву считается главным ресурсом для людей. Также земельные ресурсы можно считать главным богатством. Но в связи с ростом числа населения планеты растет и пространство, которое занимает под города, дороги, предприятия и так далее.

А поэтому зачастую у государства и муниципалитетов возникает необходимость изымать у граждан земельные участки, которые находятся в собственности последних.

Необходимость проведения земельной реформы в РФ назрела давно, о чем свидетельствовал низкий уровень сельскохозяйственного производства и деградация миллионов гектаров земель, но особенно актуальной она стала в условиях санкций от стран Европы и США, а так же объявления продуктового эмбарго.

Объектом исследования являются отношения, в частности те, которые формируются в сфере принудительного изъятия земельных участков.

Предмет исследования – нормы права Российской Федерации в сфере принудительного изъятия земельных участков по различным основаниям.

Целью исследования является рассмотрение условий и оснований, необходимых для принудительного изъятия земельных участков в Российской Федерации, выявление существующих проблем по данному вопросу и формирование предложений по их устранению.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие задачи:

– определение понятия и сущности принудительного изъятия земельных участков и рассмотрение основных механизмов его регулирования;

– анализ основных источников и механизмов регулирования принудительного изъятия земельных участков, выявление наиболее проблемных элементов принудительного изъятия земельных участков и пробелов в нормативно-правовой базе Российской Федерации;

– определение основных мер, направленных на совершенствование российского законодательства в сфере принудительного изъятия земельных участков.

Нормативную базу исследования формируют основные правовые акты и национальное законодательство Российской Федерации, затрагивающие сферу принудительного изъятия земельных участков, а именно: Конституция РФ<sup>1</sup>, Гражданский кодекс Российской Федерации<sup>2</sup> (далее ГК РФ), Земельный кодекс Российской Федерации<sup>3</sup>(далее ЗК РФ), Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»<sup>4</sup>, Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»<sup>5</sup>, Федеральный Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.

<sup>2</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. ст. 284, 285, 286.

<sup>3</sup> Собрание законодательства Российской Федерации от 29. 10. 2001, № 44, ст. 4147.

<sup>4</sup> Собрание законодательства РФ, от 30.07.2007, №31, ст. 401

<sup>5</sup> Собрание законодательства РФ. 04.07.2016. № 27. Часть 1. Ст. 4170

<sup>6</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 29. 07. 2002. № 30. Ст. 3018

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

Методологическая основа исследования. Для того чтобы максимально грамотно и эффективно решить поставленные задачи, в работе активно применялись общенаучные методы исследования. В частности, речь идет о диалектическом способе как основном способе объективного и, что немаловажно, всестороннего познания действительности, аналогии, обобщения, а также о ряде частно-научных методов: историческом, системно-структурном, сравнительно-правовом, формально-юридическом, статистическом и других. Использование этих методов позволило обеспечить наиболее глубокое исследование всего комплекса проблем во взаимосвязи и целостности.

Особенности структуры работы. Выбор структуры дипломной работы обусловлен логикой изложения материала в соответствии с главной целью исследования и, соответственно, вытекающими из нее вышеназванными задачами. Дипломная работа состоит из следующих частей: введение, две главы, включающие четыре параграфа, заключение, список использованных источников и литературы.

# 1. ПРАВОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРИНУДИТЕЛЬНО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## 1.1. Понятие принудительного изъятия земельных участков

По общему правилу принудительное изъятие у собственника имущества не допускается. Однако законодатель в исключительных случаях допускает ограничение права собственности. Оснований принудительного изъятия довольно много.

Согласно ч. 2 ст. 235 ГК РФ, законодатель выделяет:

1. обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ);
2. отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК РФ);
3. отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (ст. 239 ГК РФ);
4. отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 239.1 ГК РФ);
5. отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2 ГК РФ);
6. выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (ст. ст. 240, 241 ГК РФ);
7. реквизиция (ст. 242 ГК РФ);
8. конфискация (ст. 243 ГК РФ);
9. отчуждение имущества в случаях, предусмотренных ст. 239.2, п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. ст. 282, 285, 293, п.п. 4, 5 ст. 1252 ГК РФ;

10. обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;

11. обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения.<sup>1</sup>

Основания прекращения права собственности изложены в ст. 235 ГК.

Помимо общераспространенных случаев, когда вещи реализуются с торгов для оплаты возникшего долга, имеется ряд специальных ситуаций, когда предметы переходят напрямую в собственность государства.

Принудительное прекращение права собственности в пользу последнего возможно по следующим основаниям:

- если земельный участок отчуждается в связи с государственными нуждами. Речь идет о необходимости расположения на нем соответствующих инфраструктурных объектов и вопросах безопасности. Аналогичным образом решается и судьба недвижимости, расположенной на нем. Прекращение права собственности на участок влечет ее утрату на постройки;

- при осуществлении принудительного выкупа предметов, являющихся культурными ценностями;

- проведение реквизиции. Принудительное прекращение права собственности по этому основанию связано с чрезвычайными ситуациями. Последними продиктована упрощенная процедура, согласно которой решение об изъятии частой земли или иного имущества принимается исполнительными органами;

---

<sup>1</sup> Гангло Б.М. Гражданское право: Учебник Том 2// М: Статут. 2016. С.363-365.



- применение конфискации как вида наказания за преступление или административный проступок. Правовое регулирование этого основания прекращения права собственности предполагает его безвозмездность.<sup>1</sup>

Предусматривается обращение в государственный доход вещей, в связи с совершением ряда преступлений. Способы прекращения права собственности включают в себя изъятие имущества у лиц, признанных виновными по преступлениям, связанными с коррупцией или терроризмом, если эти лица не докажут законность его происхождения<sup>2</sup>.

Последствия прекращения права собственности предусматриваются специальными нормами ГК или других актов. Все указанные документы предполагают наличие компенсационного механизма.<sup>3</sup>

Указанная позиция соответствует точке зрения международных судебных структур, настаивающих на соразмерности возмещения бывшим собственникам.

Конституция РФ устанавливает строгое правило, что никого не вправе лишать имущества. Этот вопрос можно решить только через суд.

Существует несколько оснований, изложенных в гражданском законодательстве, о принудительном изъятии земельных участков у собственников:

- взыскание на землю по обстоятельствам;
- отчуждение участка, не принадлежащий по закону данному лицу;
- конфискация, реквизиция, национализация участка;
- выкуп земли для муниципальных нужд;
- нарушение законодательства.

Права на землю собственника прекращаются в следующих случаях:

- если выполнены международные обязательства РФ;

---

<sup>1</sup> *Петрухин М.В.* Изъятие земельных участков для публичных нужд // Судья. 2015. № 2. С. 23-25.

<sup>2</sup> *Ястребов А.Е.* Указ. соч. С.126-132.

<sup>3</sup> *Харьков В.Н.* Основы земельного права: Учебное пособие // Тула: Издательство ТулГУ. 2016. С. 211-213.

- если по размещению объектов не предвидится никаких иных вариантов.

Если принудительное изъятие происходит для муниципальных нужд, то на основании суда возмещается стоимость участка, являющаяся либо равноценной, либо предварительной. Равноценная – это выкупная цена земельного объекта, которая включает в себя рыночную цену и всё имущество, находящееся там, кроме того, входят все убытки, которые причинялись во время изъятия земли.

Основанием прекращения права собственности может являться принудительное изъятие земельных участков. Оно допускается исключительно в случаях, предусмотренных законом.

Также существуют другие основания прекращения права собственности:

- добровольный отказ земельного участка собственника от права собственности на земельный участок;
- отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам (купля-продажа);
- утрата права собственности на земельный участок.

Основания изъятия земельных участков:

- Реквизиция - это возмездное изъятие участка, при котором его стоимость возмещается собственнику. Земельный участок может быть изъят исполнительными органами в случаях аварий, стихийных бедствий, эпидемий и иных чрезвычайных ситуаций (ст.51 ЗК РФ). Реквизиция обладает временным характером, то есть изъятый участок должен быть возвращен собственнику с возмещением всех причиненных убытков. Если же возврат участка невозможен, то требуется возместить его рыночную стоимость (ст.66 ЗК РФ).

- Конфискация. Носит безвозмездный характер. Конфискация устанавливается ст.50 ЗК РФ. Земельный участок может быть изъят у

собственника по решению суда в качестве санкции за совершенное преступление.

Изъятие земельного участка ввиду его ненадлежащего использования.

Земельный участок изымается в случае:

- когда участок предназначен для строительства, либо для сельскохозяйственного производства, но не используется в этих целях более чем 3 года;

- когда земельный участок подвергается не рациональному использованию земли, что может повлечь за собой снижение плодородия сельскохозяйственных земель.

Выкуп земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Осуществляется путем выкупа в случаях, предусмотренных ст. 49 ЗК РФ. Выкуп земельных участков осуществляется с согласия собственника, который должен быть уведомлен об изъятии не позднее, чем за год. Решение о выкупе обязательно должно пройти государственную регистрацию. Если же собственник не позволяет выкупить его участок, то он может обратиться в суд.

Примеры обстоятельств для выкупа земельного участка:

1. выполнение международных обязательств РФ;
2. размещение объектов государственного или муниципального значения (объекты обороны и безопасности, объекты газо- и водоснабжения муниципального значения, объекты федерального транспорта, путей сообщения, обеспечивающих космическую деятельность)
3. иные обстоятельства, установленные федеральными законами.

Исходя из вышесказанного, отчуждение земельных участков регулируется целым комплексом нормативно-правовых актов. И очень часто возникают противоречия между нормами в данных источниках. Вот одно из таких противоречий: В Конституции РФ говорится, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда» (ч.3 ст.35). Также сказано и в ч. 2 ст. 5 Земельного Кодекса РФ. А в свою очередь ч.2 ст. 279 ГК

РФ гласит, что «решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления».

Становится непонятно, на основании решения, какого органа можно изъять земельный участок. Существует и другая проблема, связанная с урегулированием вопроса об изъятии, по каким основаниям можно изъять участок.

В ст. 49 ЗК РФ говорится, что изъятие земельного участка путем выкупа можно лишь в исключительных случаях, связанных с:

- 1) выполнением международных обязательств РФ;
- 2) размещением объектов гос. или муниципального значения;
- 3) прочие основания, утвержденные федеральным законодательством.

То есть, в начале статьи предполагается закрытый перечень оснований, но в п. 3 указываются и «прочие основания».<sup>1</sup>

## 1.2. Условия и порядок изъятия земельных участков.

Прекращение права собственности на землю помимо воли собственника представляет собой совокупность юридических и фактических действий, с которыми законодатель связывает принудительное (по инициативе компетентного органа) изъятие участка.

Лишение собственности в России возможно только на основании решения суда (ч. 3 ст.35 ЗК РФ). Собственник, чьи интересы ущемлены, вправе претендовать на соразмерную компенсацию.

---

<sup>1</sup> Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., Устюкова В.В. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации // М: «Проспект». 2017. С. 190-191.

Перечень оснований для принудительного прекращения права собственности на участки:

- обращение взыскания на имущества по обязательствам владельца участка;
- национализация, выкуп для публичных нужд (ст. 49, 55 ЗК РФ, ст. 279 - 282 ГК РФ);
- реквизиция (временное возмездное изъятие) для защиты жизненно важных интересов общества (ст. 51 ЗК РФ, ст. 242 ГК РФ);
- конфискация (безвозмездное изъятие) в качестве санкции за совершенное правонарушение (ст. 50 ЗК РФ, ст. 243 ГК РФ);
- отчуждение участка, который согласно Федеральному закону РФ № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не может принадлежать иностранцу, иностранной компании;
- выплаты владельцу малозначимой доли денежной компенсации взамен выдела в натуре (п. 4 ст. 252 ГК РФ);
- признания права собственности третьего лица на недвижимость, расположенную на участке.

Решение об изъятии земли могут принимать следующие органы:

- Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти: данные органы изымают землю для государственных целей, таких как размещения государственно важных объектов и началом разработки недр земли;
- Уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ также могут изъять землю для государственных нужд, но уже на региональном уровне и участки для работ связанных с добычей недр, но опять же на уровне местного значения;

- Органы местного самоуправления: эти органы вправе изъять землю для каких-либо муниципальных нужд, в частности, для размещения объектов местного значения <sup>1</sup>

Изъятие частного участка может осуществляться в добровольном и принудительном порядке. Между правообладателем и государственными органами заключается соглашение о выкупе земли.

В цену выкупа включается:

- рыночная стоимость участка;
- стоимость объектов недвижимости, расположенных на участке;
- убытки собственника, связанные с упущенной выгодой, расходами на переезд и обустройство на ином месте.

Основная сложность в этом случае заключается в определении цены участка. Госорганы руководствуются рыночной стоимостью, исходя из результатов проведенной оценки. В вопросах недвижимости играет роль, как рыночная стоимость так и кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость недвижимости рассчитывается при её постановке на кадастровый учёт. Эта информация, вместе с другой относительно объекта, хранится в базах Росреестра. Раньше она также записывалась в кадастровый паспорт, а теперь – в заменившую его выписку из ЕГРН. Стоимость по кадастру необходима для того, чтобы определить размер государственной пошлины, если вопрос с недвижимостью нужно решать в суде. <sup>2</sup>

Прежде все принудительное изъятия земель производиться в целях строительства, либо реконструкции каких-либо объектов, но с условием, что данные объекты предусмотрены и утверждены документально, то есть, должны быть официально запланированы. Объекты могут быть любого значения: федеральные, региональные и местные. Но обязательным

---

<sup>1</sup> Куликова М. Указ. соч. С. 115-121.

<sup>2</sup> Воробьев А.В. Совершенствование системы земельного учета при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области // «Известия» Нижне-Волжского Агроуниверситетского комплекса: «Наука и высшее профессиональное образование». № 3(39).

условием является то, что участок могут забрать только в течение 3 лет, со дня утверждения проекта планировки территории.<sup>1</sup>

Также изъять земельный участок могут и с целью сохранения определенных видов животных, можно сказать, по экологическим причинам. Говоря конкретнее, если принимается решение о создании или увеличении особо охраняемой природной территории. Эти территории имеют важное научное значение, и в связи с тем, что там особый режим охраны, конечно, никому не будет дозволено иметь на данной территории свой участок. Кроме того, изъятие земельного участка производится в целях исполнения международного договора. В данном случае имеют место государственные интересы, следовательно, изъятие земель обоснованно.

Начинается процедура изъятия земли с выявления владельцев. Заинтересованный орган подает запрос в Росреестр. При отсутствии ответа соответствующие запросы посылаются в архивы организаций, где предположительно могут храниться сведения.

Также поиск собственников ведется через размещение оповещений на официальном сайте и иных информационных ресурсах госорганов не менее чем за два месяца до принятия решения об изъятии.

Если же поиски проводились, но владельцы так и не найдены, то инициатор через суд признает право собственности государства или муниципалитета на объекты недвижимости, расположенные на изымаемом участке.

По согласию лиц, располагающих правом на изымаемые земли, им может предоставляться аналогичная земля. В этом случае применяются положения гражданского законодательства о договоре мены. После

---

<sup>1</sup> *Катицкий В. Н. К вопросу о переводе земель из одной категории //Материалы Всерос. ежегод. науч.- практ. конф. г. Екатеринбург. 2010. ч. 2. С. 140.*

получения соглашения правообладатель его подписывает и возвращает отправителю.<sup>1</sup>

В случае несогласия с предложенными условиями правообладатель вправе отказаться от подписания или озвучить свои предложения. Но предложенные условия должны быть документально обоснованны (договор купли-продажи, отчет об оценке и т.д.). Если уполномоченный орган соглашается с доводами правообладателя, подписывается соглашение. Не подписание соглашения в трехмесячный срок позволяет уполномоченному органу обратиться в суд для принудительного изъятия участка.<sup>2</sup>

После последней редакции ЗК РФ основания для изъятия земель для госнужд выглядят так:

- выполнение международных договоров РФ;
- строительство или реконструкция объектов государственного значения и иных значимых объектов из установленного перечня;
- прочие основания, утвержденные федеральным законодательством.

Основания для изъятия земель вследствие ненадлежащего использования сводятся к использованию не по целевому назначению, игнорированию обязательных процедур по восстановлению земель и как следствие, к порче почвы и нанесению ущерба окружающей среде.

### **Порядок принудительного изъятия земельного участка у собственника**

При добровольном изъятии земельного участка у правообладателя предполагается соблюдение следующей схемы действий:

- 1) подготовка к изъятию и определение порядка прекращения прав владения.
- 2) принятие решения с обоснованием условий изъятия.

---

<sup>1</sup> *Ромадин М. С.* Изъятие земельных участков на основании решения суда // URL: <http://lawcanal.ru/html.acti.static.actii.zemelnoopravo.html> (дата обращения 23.04.2018).

<sup>2</sup> *Кочнева И.В.* Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд одно из оснований прекращения прав на земельные участки // Имущественные отношения в РФ. 2006. №11. С.67-71.



- 3) информирование правообладателя о предстоящем изъятии.
- 4) государственная регистрация изъятия.
- 5) заключение соглашения об изъятии с правообладателем.

При отказе владельца земли от заключения соглашения начинается процедура принудительного изъятия участка. Уполномоченный орган подает иск в суд.

При рассмотрении искового требования о принудительном изъятии земли суд учитывает:

- основания изъятия;
- необходимость в использовании именно этой земли;
- другие причины, по которым участок должен быть изъят.

Бремя доказывания всех значимых обстоятельств возлагается на орган, подавший иск и принявший решение об изъятии. Если одновременно требуется изъятие объектов, размещенных на участке, то необходимо доказать, что земля не может быть изъята без прекращения права на эти объекты. Если суд сочтет обстоятельства не подтвержденными, то он вправе отказать в удовлетворении иска.

Положительное решение суда выступает основанием для государственной регистрации перехода прав собственности на изъятую землю.

Возмещение за участок рассчитывается судом исходя из рыночной стоимости земли и с учетом оснований для возмещения.<sup>1</sup>

#### **Для государственных нужд**

Для госнужд земли изымаются только в исключительных случаях, указанных в ст.49 ЗК. Выкуп осуществляется Российской Федерацией или соответствующим субъектом РФ.

Принимают решение о необходимости изъятия федеральные или региональные органы исполнительной власти.

---

<sup>1</sup> *Исакова Н.А.* Защита прав собственника при изъятии земельного участка в интересах государства // Современная наука: научно-практич. журн. 2015. № 4. С. 18-20.

Порядок изъятия предполагает, что госорганы договариваются с правообладателем об условиях, сумме и порядке возмещения и прочих значимых нюансах, закрепляя таковые соглашением.

При этом правообладатель вправе получить компенсацию за все утрачиваемое имущество и понесенные убытки.<sup>1</sup>

Изымаемый участок может заменять на недвижимое имущество равнозначной стоимости или может предоставляться участок и/или объекты недвижимости с зачетом в стоимость возмещение.

То есть можно получить меньший участок земли с выплатой разницы возмещения. В случае принудительного взыскания должно обеспечиваться равноценное предварительное возмещение.

Сроки принудительного изъятия, сумма и порядок возмещения определяется судом, на основании представленных по делу материалов.<sup>2</sup>

#### **В связи с неиспользованием**

Изыматься предоставленный правообладателю земельный участок может, если предназначен он для сельского хозяйства или индивидуального строительства, но при этом в течение трех и более лет не используется по прямому назначению.

Например, гражданин получил землю под ИЖС, но строительство дома так и не начал или земля, полученная в СНТ, владельцем никак не используется.

Трехлетний срок считается за вычетом времени, необходимого на освоение земли. Не учитывается в этот срок и период, в течение которого землю нельзя было использовать в силу обстоятельств.

---

<sup>1</sup> Новикова О.В. Правовые вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2009. №6. С.77-80.

<sup>2</sup> Сердюкова В.С. Правовые гарантии собственника при принудительном изъятии земель для государственных и муниципальных нужд // Science Time. 2016. № 5 (29). С. 609-611.

Например, из-за стихийных бедствий или иных ситуаций. Участок собственника может быть изъят, если земля используется с нарушением законодательства РФ.

К примеру, использование земель не по целевому назначению ведет к значительному снижению плодородия земли сельхозназначения или причиняется вред окружающей среде.<sup>1</sup>

В преддверии изъятия проводится административное расследование на предмет нарушения закона с целью проверки способов использования участка и состояния земли.

Оформляется изъятие посредством заключения соглашения или на основании судебного решения. В обоих случаях земля реализуется с публичных торгов.

От вырученной вычитаются затраты на организацию торгов и оставшаяся сумма передается правообладателю.

#### **Для муниципальных нужд**

Под муниципальными нуждами понимается развитие территории. Изыматься может земля в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии и заключен соответствующий договор с исполнителем.

Решение принимается на основании проектов планирования и межевания территории. В семидневный срок копия этого решения направляется правообладателю.

При отказе от заключения соглашения в положенный срок участок изымается на основании судебного решения. Суд определяет условия изъятия и сумму выкупа.

---

<sup>1</sup> Воробьев А.В. Проблемы оптимизации площади пахотных земель в регионе Материалы международной научно-практической конференции, 12 -14 ноября 2014 г., г. Волгоград. Том 1 // Волгоград: ФГБОУ ВПО Волгоградский ГАУ. 2015. С. 318 - 322

Возмещение перечисляется на известный счет правообладателя либо сохраняется на депозите нотариуса до востребования. Обжаловать решение суда в данном случае можно только в отношении суммы возмещения.

Что интересно земельный участок могут изъять и если участок находится на полезных ископаемых. А точнее когда начнется планирование использования недр земли, притом, эта добыча не обязательно будет осуществляться государством. Она может быть осуществлена предприятием, у которого есть на это лицензия и осуществляться, конечно, такая добыча будет за счет недропользователя. В его обязанность будет входить и возмещение убытков владельцу участка<sup>1</sup>.

При изъятии земли для государственных нужд фактически не важна форма собственности, в любом случае прекратится право пользования. Получается, что как бы мы не старались, если участок нужен для каких-либо целей государства, то его в любом случае изымут. Притом, это все случится на основании закона, поэтому важно понимать данный момент и не пытаться чинить препятствия во время изъятия.

Также возможно изъятие участков для нужд другого субъекта Российской Федерации. Но опять же только, если планируется размещение объектов регионального значения, притом, все документы подписаны и утверждены. В этом случае можно будет изымать землю, но конечно такая процедура довольно трудна. И все же в практике такие случаи случаются, хотя и редко.<sup>2</sup>

Запрещается же только изъятие земельных участков у бюджетных организаций и учреждений, которые управляют особо охраняемыми природными территориями. Но даже эти территории в исключительных случаях могут изъять на основании федеральных законов. И, тем не менее, такие земельные участки сложнее изъять, чем у простых граждан.

---

<sup>1</sup> Ястребов А.Е Указ. соч. С.126-132.

<sup>2</sup> Воробьев А.В. Формирование территорий муниципальных образований: учебное пособие // Волгоград: ФГБОУ ВО Волгоградский ГАУ. 2017. С. 128

Обращение взыскания на участок земли, равно как и на любое другое имущество, подразумевает следующий порядок действий:

- Изыскание у должника/нарушителя его земельного участка, определение стоимости, изъятие и последующая реализация (например, путем продажи или передачи лицу, которое требовало взыскания участка);

- При недостаточности средств, изысканных с продажи земельного участка, у должника/нарушителя взыскивают и другое имущество, стоимости которого будет достаточно для погашения задолженности;

- При обнаружении у нарушителя/должника доли в собственности на земельный участок, взысканию подлежит только его доля, а не весь участок<sup>1</sup>.

Согласно действующему законодательству предусмотрен порядок действий по изъятию со стороны судебных приставов, которые являются уполномоченными исполнителями судебных решений:

- опись имущества должника;
- оценка имущества;
- изъятие имущества;
- передача взыскателю в неизменном виде или продажа по рыночной стоимости;
- составление акта-протокола об исполнении должником судебного решения.

Обращение взыскания на участок подразумевает также продажу земли с наибольшей выгодой. Однако статьей 349 ГК РФ предусмотрен возврат разницы должнику, в случаях, если вырученных от продажи средств больше, чем требуется для погашения задолженности.<sup>2</sup>

То есть если для исполнения решения суда был продан земельный участок по стоимости в 1 миллион рублей, а задолженность у собственника этого участка была всего 700 тысяч рублей, то разницу в 300 тысяч рублей

---

<sup>1</sup> Куликова М. Указ. соч. С. 115-121.

<sup>2</sup> Странцова С.А. Проблема определения понятия государственных и муниципальных нужд как основания для изъятия земельного участка со сносом жилых помещений // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2009. №3. С.45-48.

возвращают должнику. Взыскивать сверхположенного запрещено законодательством.

В качестве должника может выступать, как физическое или юридическое лицо, так и муниципалитет. Ответчиками по делу о взыскании земельного участка могут выступать не только частные граждане, но и представители организаций, независимо от формы образования этой самой организации и от ее рода деятельности <sup>1</sup>.

Если в качестве должника выступает организация, то ответчиком в суде будет ее представитель или представители, которые будут отстаивать интересы организации. Кроме того, взысканию будет подлежать исключительно имущество (в том числе и земля), которое находится в собственности организации. Так, если за ней числится задолженность, которую организация погасить самостоятельно не в силах или не делает этого по каким-то другим причинам, то на земельный участок накладывается арест, а затем земля продается с наибольшей прибылью.

В случаях если организация может предложить для изыскания и взыскания другое имущество, то продаже подлежит именно оно, при условии, что средств с продажи этого имущества достаточно для погашения задолженности. Право на собственность на земельный участок в этом случае остается за организацией.

Если в ходе судебного разбирательства откроются новые обстоятельства, связанные с использованием земельного участка, например, использование его не по целевому назначению или с нарушением законодательства, то организацию могут привлечь к ответственности за нарушения, обязать их устранить или же взыскать земельный участок для последующей реализации по его первоначальному целевому назначению.

Взыскатель, который подал иск против организации, имеет право на защиту своих интересов всеми законными способами. И средства,

---

<sup>1</sup> *Ястребов А.Е.* Указ. соч. С.126-132.

вырученные с имущества организации, подлежат немедленной выплате пострадавшему.

Для подачи иска против организации установлен четкий порядок действий:

- составление заявления с указанием всех обстоятельств;
- требование о взыскании земли с организации в счет долга или возмещения ущерба;
- участие в судебных прениях;
- представление в суд доказательств и указание оснований для взыскания земли или иного имущества.

Так, к примеру, в судебной практике встречаются случаи, когда собственник земельного участка (физическое лицо) сдает в аренду участок организации. Последняя же использует его не по назначению, в результате чего нарушает и законодательство, и условия договора аренды.

В этом случае, кроме взыскания земельного участка обратно собственнику, организации обычно выписывается или штраф в денежном эквиваленте в качестве возмещения причиненного ущерба, или выписывается предписание по устранению нанесенного ущерба в натуре, например, путем приведения земель в надлежащий вид.<sup>1</sup>

Мы рассмотрели, на основании чего государственные органы могут изъять землю. Теперь же стоит рассмотреть, кто еще может повлиять на государственные органы и, в сущности, забрать себе земельные участки.

Прежде всего, стоит отметить, что изъятие земли может быть принято по ходатайству некоторых организаций. Разберем конкретно, что за это организации<sup>2</sup>.

Первые кто может обратиться – это организации, которые являются субъектами естественных монополий. Конечно, им земельные

---

<sup>1</sup> Трубкин Н.В. Изъятие земель для государственных и муниципальных нужд (основания, процедура) // Имущественные отношения в РФ. 2012. №8. С.74-80

<sup>2</sup> Куликова М. Указ. соч. С. 115-121.

участки могут пригодиться для разных целей, но в основном для расширения монополии.

Далее это могут быть те, кто заключил соглашения или договоры с государством и притом, получил разрешение, либо лицензию на осуществление деятельности. А в этом случае органы, вероятнее всего, примут решение об изъятии.

Как было сказано выше – это недропользователи. Изымают такие земли для проведения работ, которые связаны с использованием недр. В этом случае возмещение всех убытков может быть за счет средств тех, кто пользуется недрами.

Стоит отметить, что далеко не все организации могут спокойно обратиться с ходатайством. Это могут сделать только те, которые были установлены Правительством Российской Федерации.

Теперь немного о самом ходатайстве. Прежде всего, в нем должна быть указана цель изъятия. Его можно подавать как на один участок, так и на несколько. Также, ходатайство может быть подано на земельный участок, который еще предстоит образовывать. В этом случае нужно в обязательном порядке предоставить схему расположения земельного участка. Все документы могут быть переданы лично, через почту, либо в электронной форме с использованием сети «Интернет».

После же поступления ходатайства в течение пяти рабочих дней его могут вернуть и указать причину этого. Причины, которые могут быть указаны:

1. орган, к которому было подано заявление не вправе принимать решения, для таких целей;
2. сам заявитель не имеет права на подачу ходатайства;
3. отсутствие схемы расположения и проекта межевания, которая предусматривает образование участка;



4. форма подачи не соответствует требованиям<sup>1</sup>;

Если же все соответствует и ходатайство начинает рассматриваться, то в срок не более тридцати дней со дня поступления выполняется одно из действий:

1. Направляется запрос в орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с целью установления лиц, чьи земельные участки подлежат изъятию.

2. Либо принимается решение об отказе в ходатайства. Причины этого могут быть различные: не соблюдаются условия изъятия земли, ходатайство подано по основаниям отсутствующим в федеральных законах, схема расположения не может быть утверждена и в иных случаях.

И особо выделить стоит следующие моменты Земельного Кодекса РФ:

- изъятие может быть принято для нескольких участков или одного;
- решение об изъятии так же распространяется, в том числе для всех объектов недвижимости;
- также изъятию могут подлежать участки, которые находятся в границах зоны размещения объектов;

Решение об изъятии не может быть принято, если земельный участок – это выморочное имущество, к тому же являющееся частной собственностью или находятся в пользовании третьих лиц. Также в случаях, когда земельный участок находится в государственной собственности, к тому же на нем нет прав третьих лиц, но и нет объектов недвижимого имущества.

Законодатель предусмотрел два вида санкций за неиспользование земельного участка (штраф, принудительное изъятие). Они применяются последовательно. Процедура может различаться в зависимости от того, кто

---

<sup>1</sup> Ястребов А.Е. Указ. соч. С.126-132.

именно (собственник, арендатор, пользователь) не использует землю. Порядок действий уполномоченного органа власти:

- Инициация проверки целевого использования земельного участка.

О грядущем мероприятии собственник уведомляется письмом. Периодичность плановых проверок может быть отображена в договоре. Это не мешает контролирующей госструктуре проводить внеплановые проверки.

- Установление факта неиспользования/ненадлежащего использования.

Проверки проводятся комиссией. В случае неиспользования участка представители органа власти отображают в акте площадь неиспользуемой части участка, отсутствие признаков обработки почв или проведения строительных работ, запущенность участка.

В случае ненадлежащего использования указываются признаки незаконного изменения целевого использования. Среди прочего чиновники должны установить срок, на протяжении которого участок не используется или используется в непредусмотренных целях <sup>1</sup>.

Собственник участка вправе присутствовать при обследовании участка (о времени и месте проведения мероприятий он узнает из уведомления), давать устные и письменные пояснения. Среди прочего он вправе ссылаться на объективные причины неиспользования участка, подтверждать свои действия, направленные на его освоение. Неявка землепользователя не препятствует составлению акта.

- Отсылка собственнику претензии о нарушении регламента землепользования.

Правообладатель может отреагировать на такую претензию: явится в компетентный орган с доказательствами проведения работ по освоению, составить официальное обращение с объяснениями причин своего бездействия, возразить против будто бы нецелевого использования.

---

<sup>1</sup> Ястребов А.Е. Указ. соч. 126-132.

При наличии оснований составляется постановление, землепользователю вменяется штраф.

Стоит учесть, что ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 23.04.2018) <sup>1</sup>предполагает возможность применения административной ответственности только за неиспользование земель сельскохозяйственного назначения и участков под застройку<sup>2</sup>.

Постановление об административном правонарушении можно обжаловать в суд. Обжаловать претензию о нарушении регламента землепользования как отдельный документ нет смысла. Если изложенные в ней сведения соответствуют действительности, их следует выполнить. Если нет, то следует дождаться обращения компетентного органа в суд.

Только невыполнение собственником предписаний об устранении нарушений признается основанием для обращения госоргана в суд с иском об изъятии участка.

Факт подачи иска не означает, что участок непременно будет изъят. Судебная практика показала, что обязательным основанием изъятия участка признается именно неисполнения предписаний контролирующего органа касательно использования участка.

Суды отказывают компетентным органам в исках об изъятии в связи с неиспользованием, если выясняется, что:

- ответчик провел или организовал проведение работ по освоению участка и понес соответствующие расходы;
- есть объективные обстоятельства, препятствующие освоению и использованию участка (например, предыдущий землепользователь не привел участок в состояние, пригодное к использованию по целевому назначению);

---

<sup>1</sup> Российская газета. № 256. 31.12.2001

<sup>2</sup> Куликова М. Указ. соч. С. 115-121.

- ответчик допустил неправомерное бездействие, однако впоследствии выполнил предписания контролирующего органа касательно устранения фактов неиспользования участка.

Неиспользованию участков может сопутствовать ситуация, когда собственник участка неизвестен, он отказался от права собственности. В этом случае муниципалитет не изымает участок, а ставит его на учет в ЕГРП в качестве бесхозяйственного (ст. 225 ГК РФ).

Согласно статье 126 ГК РФ государственная и муниципальная собственность, не находящаяся в пользовании юридическими или физическими лицами, может быть взыскана в судебном порядке. И ответчиками по делу о взыскании будут выступать представители именно государственной и муниципальной власти<sup>1</sup>.

Однако данный порядок не распространяется на земли, которые были переданы по договорам аренды или бессрочного пользования каким-либо лицам. В этом случае взыскать такой земельный участок не представляется возможным, поскольку он условно находится в собственности (пользовании) не у муниципалитета или субъекта федерации.

Исключение составляют случаи, когда государство берет на себя обязательства по контролю и использованию земли, даже если передало ее в чье-то пользование. В этом случае взысканию будут подлежать земельные участки, где ответчиком по делу будет выступать представитель государственной или муниципальной власти, в зависимости от того, в чем ведомстве находится участок.

Если выдвигается обращение взыскания на заложенный земельный участок, который собственник уже заложил, то истребовать его в судебном порядке получится только с привлечением всех трех заинтересованных сторон.

---

<sup>1</sup> *Ястребов А.Е.* Указ. соч. С.126-132.

Так, если участок был заложен с оформлением всех документов раньше, чем дело о взыскании попало на рассмотрение в суд, то тот, кому участок был передан в первую очередь, становится приоритетным взыскателем.

Существуют и определенные ограничения при взыскании.

Так, земля не может быть изыскана у собственника в том случае, если она относится к сельскохозяйственному фонду, используется и реализуется на правах пользования в рамках действующего законодательства.

Данное ограничение распространяется только на срок использования земли для проведения всех начатых сельскохозяйственных работ. По их окончании участок может быть взыскан с землепользователя, если он не предложит альтернативный вариант погашения задолженности.

Таким образом, принудительное изъятие допускается в следующих случаях:

- взыскание на землю по нарушенным обязательствам;
- отчуждение участка, не принадлежащий по закону данному лицу;
- конфискация, реквизиция, национализация участка;
- выкуп земли для государственных и муниципальных нужд;
- в случаях нарушения законодательства по целевому использованию земли.

Необходимо отметить, что для государственных нужд земли изымаются только в исключительных случаях, указанных в ст. 49 ЗК РФ. Государственные органы договариваются с правообладателем об условиях, сумме и порядке возмещения, и прочих значимых нюансах, закрепляя таковые соглашением. Правообладатель вправе получить компенсацию за все утрачиваемое имущество и понесенные убытки.<sup>1</sup>

Землю могут изымать в связи с неиспользованием, т.е. если земля предназначена для сельского хозяйства или индивидуального строительства,

---

<sup>1</sup> Романова Г.В. Земельное право: Курс лекций для бакалавров // М.: Юстиция. 2016. С. 241-243.

но при этом в течение трех и более лет не используется по прямому назначению.

## 2. ОСОБЕННОСТИ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ОСНОВАНИЯМ

2.1. Принудительное изъятие за нецелевое использование или не использование земельного участка

Российское законодательство устанавливает для собственников земельных участков два очень важных требования: первое – использование в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования, второе – способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту и не нарушают прав и законных интересов других лиц.

Согласно ст. 40 ЗК РФ собственники участков вправе:

- пользоваться находящимися в пределах его владений полезными ископаемыми и водами для собственных нужд;
- возводить здания в соответствии с целевым назначением участка, градостроительными, сантехническими нормами и специальными разрешениями;
- проводить надлежащие мелиоративные работы.

Аналогичный объем правомочностей установлен в отношении землепользователей. Однако они не располагают возможностью строительства объектов недвижимости. Что до сервитут содержателей, то объем их правомочностей ограничен условиями сервитута.

Обязательства собственник земли, землепользователей и арендаторов сводятся к следующему:

- использовать участки согласно назначению;
- не причинять вреда природе;
- сохранять межевые, геодезические знаки;
- осуществлять природоохранные и противопожарные мероприятия;

- если сроки использования участков оговорены договорами (например, о комплексном освоении территории), вовремя производить предписанные действия;

- уплачивать земельный налог или арендную плату;

- соблюдать требования экологических, градостроительных норм;

- предотвращать деградацию, истощение, загрязнение земель и уничтожение почв.<sup>1</sup>

Земли, кому бы они не принадлежали, подлежат использованию согласно целевому назначению.

Нарушение этого предписания может послужить основанием для:

- привлечения собственника к административной ответственности;

- подтверждения обязательства компенсировать вред;

- принудительного изъятия участка.

Целевое назначение и разрешенные способы использования участка могут быть изменены. Обращение заинтересованного лица с приложением надлежащих документов к органу управления земельными ресурсами не гарантирует положительного решения<sup>2</sup>.

По признаку целевого назначения любой участок относится к одной из шести категорий либо к землям запаса. Исключительный перечень категорий содержит ст. 7 Земельного кодекса РФ.

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

– Земли сельскохозяйственного назначения;

– Земли населенных пунктов;

– Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

---

<sup>1</sup> Ястребов А.Е. Указ. соч. С.126-132.

<sup>2</sup> Куликова М. Указ. соч. С. 115-121.



- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли могут использоваться в соответствии с назначением, предусмотренным землеустроительной и кадастровой документацией. Таким образом, правовой режим использования участка определяется, прежде всего, исходя из его категориальной принадлежности.

Второй по значимости элемент правового режима участка — виды разрешенного использования, установленные для каждой категории земель. Их перечень, описание и коды в табличной форме содержатся в Приказе Минэкономки РФ от 01.09.14 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»<sup>1</sup>.

Из содержания ст. 7 ЗК РФ очевидно, что разрешенные виды использования связаны с зонированием территории, проводимым по правилам, оговоренным федеральным законодательством. В пределах Земельного кодекса РФ законодатель упоминает о необходимости зонирования только в отношении земель поселений (ст. 85 ЗК РФ).

О необходимости зонирования иных категорий земель речь не идет. Однако Земельный кодекс России установил обязательность определения разрешенного вида использования участка на случай предоставления под застройку. А возведение зданий, как известно, возможно и на землях категорий, не отнесенных к землям поселений.

Согласно ст. 30 Градостроительного кодекса РФ<sup>2</sup> виды разрешенного использования оговариваются градостроительными регламентами применительно к каждой территориальной зоне.

Градостроительный кодекс РФ также содержит перечень земель:

---

<sup>1</sup>URL: <http://www.pravo.gov.ru>. 23.10.2015

<sup>2</sup>Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 часть 1.С. 16

- на которые градостроительные регламенты не распространяются;
- для которых они не устанавливаются.

К числу последних отнесены земли:

- лесного фонда;
- запаса;
- особо охраняемых природных территорий (исключение: земли курортов, лечебно-оздоровительных местностей);
- сельскохозяйственные угодья;
- покрытые поверхностными водами;
- находящиеся в границах особых экономических зон.

Способ использования участков, на которые не распространяются или в отношении которых не приняты градостроительные регламенты, определяется органами государственной власти субъектов РФ или муниципалитетами. При этом разрешенные виды использования земель в границах особых экономических зон определяется их органами управления.

В последнее десятилетие сложилась практика установления вида разрешенного использования всех земель, независимо от категории и вида. Более того, ст. 7 Федерального закона РФ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» причисляет к числу сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости сведения о разрешенных видах использования. Оговорки о том, что данное требование распространяется на участки отдельных категорий, в законе отсутствует.<sup>1</sup>

Согласно ГрК РФ виды использования участков той или иной территориальной зоны делятся на:

- основные, осуществляемые по выбору землепользователя;
- условно разрешенные, реализация которых требует получения официального позволения от компетентного органа (предоставляется по результатам публичных слушаний);

---

<sup>1</sup> Куликова М. Указ. соч. С. 115-121.

- вспомогательные, осуществляемые в дополнение к двум вышеназванным видам использования;

- запрещенные, которые не характерны для участков соответствующей категории (могут осуществляться исключительно после смены категориальной принадлежности).

Итак, целевым и надлежащим использованием участка признается осуществление собственником, землевладельцем, землепользователем своих правомочностей в соответствии с целевым назначением и разрешенными видами использования.

Изъятие участка при ненадлежащем использовании возможно в случае:

- нерационального и нецелевого землепользования, использования участка способом, снижающим плодородность земель или ухудшающим экологическую обстановку (ст. 285 ГК РФ);

- неиспользование на протяжении трех лет участка, предназначенного для сельхозпроизводства, индивидуального жилищного строительства или иного строительства если более длительный срок не оговорен специальными предписаниями (ст. 284 ЗК РФ).

Названный трехлетний период не включает время, необходимое для освоения участка. Правило не касается земель сельскохозяйственного назначения, подпадающих под действие Закона РФ № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Земли сельскохозяйственного назначения могут быть изъяты как в связи с нецелевым использованием, так и в связи с нерациональным целевым использованием (п. 2 ст. 6 вышеназванного Закона). Изъятие по первому признаку проводится по общим правилам Гражданского и Земельного кодексов.

Для изъятия участков, которые используются по целевому назначению, контролирующему органу необходимо доказать суду:

- факт нарушения санитарно-гигиенических, природоохранных или иных норм землепользования;

- с использованием методик, разработанных согласно Федеральному закону от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. от 31.12.2017)<sup>1</sup> подтвердить значимое снижение плодородия почв;

- доказать наличие причинной связи между действиями/бездействием землепользователя и ухудшением качества почв.

Как и земли под строительство, сельскохозяйственные земли могут быть изъяты за неиспользование. Причина кроется не только в заинтересованности государства в развитии агропромышленного комплекса, но и в том, что неиспользование, равно как и неправильное использование земель, может нанести непоправимый вред почвам<sup>2</sup>.

Это особенно актуально в отношении земель, требующих рекультивации, проведения мелиоративных мероприятий.

Ввиду наличия существенной разницы в климатических условиях и традиционных способах обработки сельскохозяйственных угодий перечень признаков неиспользования сельскохозяйственных земель по целевому назначению устанавливаются на уровне регионального законодательства.

Ввиду своих агроэкологических свойств данной категории пустовать не должны. По этой причине ст. 6 вышеназванного Закона предписывает органам, инициировавшим изъятие сельскохозяйственных земель в кратчайшие сроки организовывать их предпродажную подготовку и реализацию с публичных торгов. Начальной стоимостью лота может быть кадастровая или рыночная определенная экспертом-оценщиком стоимость участка.

---

<sup>1</sup> Российская газета. № 6. 12.01.2002.

<sup>2</sup> Ястребов А.Е. Указ. соч. С.126-132.

## **2.2. Принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд**

Весьма актуальным в последнее время становится изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд и отчуждение недвижимого имущества, находящегося на них. Законодатель разделяет эти процедуры по объекту изъятия, однако между ними можно проследить причинно-следственную связь. Процесс осуществления изъятия земельных участков и недвижимости, находящейся на них, для удобства объединен.

Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Эта тема является дискуссионной в науке гражданского права. Институт изъятия земель для государственных и муниципальных нужд существует сравнительно давно. Он активно использовался в советский период. Был зафиксирован в Земельном кодексе РСФСР утв. ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103-1 (ред. от 24.12.1993) (утратит силу),<sup>1</sup> затем в действующем гражданском законодательстве и Земельном кодексе Российской Федерации.

Прекращение прав на землю путем изъятия (выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд производится в исключительных случаях, связанных:

- с выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- с размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов

---

<sup>1</sup> Ведомости СНД и ВС РСФСР. 30.05.1991. № 22. ст. 768.

- в иных случаях, установленных федеральными законами, а применительно к изъятию (выкупу) из земель, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, - в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.<sup>1</sup>

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения его стоимости на основании решения суда. Под равноценным возмещением понимается выкупная цена земельного участка, в которую включаются рыночная стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он понесет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.<sup>2</sup>

Таким образом, на данный момент, наиболее полное определение исследуемому понятию дает Болтанова Е.С., которая указывает, что в настоящее время «под изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд следует понимать систему последовательно совершаемых в целях обеспечения публичных нужд и в порядке, установленном федеральными законами, действий органов государственной власти, органов местного самоуправления, заинтересованных организаций и возникающих при этом взаимосвязанных общественных отношений по прекращению права частной собственности и иных имущественных прав частных лиц на земельные участки и расположенную на них недвижимость, не связанных с противоправным поведением частных лиц, при условии

---

<sup>1</sup> Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Майборода В.А., Томтосов А.А. Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2017. С. 299-300.

<sup>2</sup> Кичко А.И. Некоторые проблемы принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Общество и право. 2010. №4 (31). С.90-94.

предварительного и равноценного возмещения стоимости изымаемого имущества и причиняемых убытков».<sup>1</sup>

ЗК РФ усматривается, что установленные ими правила об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд не подлежат применению в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности<sup>2</sup>.

Изъятие земельного участка, находящегося в федеральной собственности и используемого для общественно значимых нужд другим публичным собственником, повлекло бы прекращение его использования для соответствующих публичных нужд, что невозможно осуществить в порядке, урегулированном гражданским законодательством. Указанные отношения имеют не гражданско-правовой, а публично-правовой характер. В связи с этим порядок изъятия земельных участков у Российской Федерации для нужд муниципальных образований гражданским законодательством не предусмотрен.

В настоящее время достаточно подробно и глубоко изучена теория права собственности и оценки. Но теоретические и прикладные аспекты, связанные с процедурой принудительного прекращения права в пользу общества и государства как элемента ограничения прав собственности на землю, затронуты поверхностно. Слабо проработан вопрос определения размера возмещения при изъятии для государственных или муниципальных нужд, так как основное внимание уделено оценке недвижимости при обычных рыночных сделках. В связи с этим неизбежно возникают проблемы, препятствующие социальному и экономическому развитию страны.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Воробьев А.В. Земельная реформа в Волгоградской области: монография // Волгоград: ФГБОУ ВПО Волгоградский ГАУ, ИПК «Нива». 2014. С.164.

<sup>2</sup> Ястребов А.Е. Указ. соч. С.126-132.

<sup>3</sup> Щуров Н.Н. Определение рыночной стоимости земельных участков при их изъятии для государственных нужд // УЭКС. 2011. №34. С.41.

Зачастую проблемы в этой области решаются посредством накопления практического опыта. Можно привести достаточно много примеров изъятия земель в России - от масштабных (например изъятие земельных участков в связи с организацией и проведением Саммита АТЭС Владивосток-2012, XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, со строительством Волгоградского моста, комплекса развязок в городе Томске и т. п.) до «простых» случаев, когда происходит изъятие всего лишь одного участка<sup>1</sup>.

Анализируя более подробно процедуру урегулирования условий изъятия земельного участка, хотелось бы отдельно выделить ее пробелы.

Так, например, в Тихорецком районном суде Краснодарского края был рассмотрен иск Министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края к гражданину К. об изъятии земельного участка для государственных нужд. Изъятие собственности проводилось с целью строительства «автомобильной дорожной станции Журавская — г. Тихорецк». Гражданин К. не подписал предоставленное ему соглашение и выразил свои возражения по поводу указанной в соглашении денежной оценки его земельного участка<sup>2</sup>.

Суд удовлетворил иск Министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края в части изъятия в собственность Краснодарского края земельного участка, а также принял во внимание возражения гражданина К.

и увеличил стоимость, по которой был отчужден земельный участок, примерно на 47% от денежной суммы, предоставленной по соглашению.

---

<sup>1</sup> *Карбаинов Н.И.* Как изымают собственность в олимпийских столицах: Олимпиада в Сочи в сравнительной перспективе // Мир России. Социология. Этнология. 2013. №1. С.106-131.

<sup>2</sup> *Куликова М.* Указ. соч. С. 115-121.



## Основные проблемы, возникающие при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Проблема	Пояснение
Снижение безопасности владения	Граждане не имеют гарантий своих прав на владения, если государство способно принудительно изъять земельный участок без соблюдения определенных процедур и предоставления адекватной компенсации
Снижение объема инвестиций в экономику	Существует некоторая угроза произвольной потери земли и связанных с ней доходов, что напрямую препятствует отечественным и иностранным инвестициям
Коррупция и злоупотребление власти	Отсутствие гарантий, защиты и прозрачности может привести к несправедливой компенсации
Ослабленный рынок земли	Принудительное изъятие допускается только при условии предварительного и равноценного возмещения, однако рынок недвижимости по определению ограничен самим объектом рыночного оборота, точнее, индивидуальностью земельного участка
Приостановка реализации проектов	Обжалование несправедливых процедур по определению размера возмещения за изъятые земельные участки может увеличить сроки реализации проектов или даже приостановить их осуществление, что приведет к увеличению расходов на их реализацию, а также к незапланированным расходам собственников земельных участков
Недостаточная (несправедливая) компенсация, выплачиваемая собственнику	Несправедливые выплаты являются следствием, например, неучета индивидуальных особенностей земельного участка при расчете его рыночной стоимости, а также отсутствия четкой методики при определении размера возмещения

### Использование результатов комплексных кадастровых работ в ходе процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

На сегодняшний день в России имеется достаточное количество гражданских дел, где собственники изымаемого земельного участка и недвижимости, расположенной на нем, оспаривали предоставленную в соглашении оценку стоимости имущества. В качестве примера можно привести решение суда, который удовлетворил иск «ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Черноморье» Федерального дорожного агентства» к собственнику земельного участка гражданину А. об изъятии указанного имущества, а также расположенных на нем жилого дома,

многолетних насаждений. Собственник не подписал предоставленного ему соглашения, поскольку не был согласен с указанной в нем денежной оценкой своего имущества.

В результате этого орган, уполномоченный на изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, был вынужден подать исковое заявление в Адлерский районный суд Краснодарского края о принудительном изъятии собственности. Иск в части изъятия имущества для федеральных нужд путем его выкупа был удовлетворен. Однако в результате судебного разбирательства, суд принял во внимание доводы гражданина А. и постановил назначить выкуп имущества в размере, превышающим установленную по соглашению денежную оценку изымаемого имущества примерно на 33% <sup>1</sup>.

Стоит отметить, что не всегда урегулирование вопросов изъятия земли для государственных и муниципальных нужд и недвижимости на ней происходит в судебном порядке. Чаще собственники земельных участков, подлежащих изъятию, в течение 90 дней оговаривают все существенные условия и заключают соглашение, предоставленное уполномоченным органом. На сегодняшний день в Республике Крым актуален вопрос изъятия земельных участков, так как для реализации мероприятий, намеченных государственными и муниципальными программами по развитию региона, необходимо создать соответствующие условия.

Сейчас происходит изъятие у собственников имущества с целью строительства транспортной развязки на пересечении автомобильной дороги Симферополь — Евпатория и автомобильной дороги Симферополь — Мирное — Дубки, предусмотренное федеральной целевой программой «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года».

---

<sup>1</sup> Голованов К.П. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд проблемы правового регулирования // Имущественные отношения в РФ. 2013. №10 (145). С.110-114.

О планируемом изъятии земельных участков для указанных целей было принято Сообщение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым. Так же происходит изъятие земельных участков для строительства федеральной трассы «Таврида», которая пройдет по территории десяти районов и городских советов — г. Керчь, Ленинский район, г. Феодосия. Кировский район, г. Судак, Белогорский район, Симферопольский район, г. Симферополь, Бахчисарайский район, г. Севастополь.<sup>1</sup>

Изъятие обязательно основывается на нормативно-правовом акте органа публичной власти, уполномоченного на изъятие земли для государственных или муниципальных нужд. Например, изъятие земельных участков рядом с территорией международного аэропорта «Симферополь» для нужд Республики Крым осуществляется в соответствии с Распоряжением Совета Министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 391-р «О выкупе земельных участков для нужд Республики Крым»<sup>2</sup>. В Приложении к данному распоряжению приведен перечень из 9 земельных участков, которые подлежат изъятию для государственных нужд<sup>3</sup>.

С принятием Федерального закона от 22 декабря 2014 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 03.07.2016)<sup>4</sup> отдельные законодательные акты Российской Федерации» было введено такое понятие, как «комплексные кадастровые работы». Комплексные кадастровые работы в первую очередь проводятся с целью устранить ошибки и недочеты, имеющиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее также - ЕГРН). Такие работы выполняются одновременно в отношении всех объектов,

---

<sup>1</sup> Сидорова Е.Л. Анализ арбитражной практики по изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд // URL: <http://www.justicemaker.ru/view-article.php?id=6&art=1552> (дата обращения 18.01.2018)

<sup>2</sup> URL: [https://rk.gov.ru/rus/file/pub/pub\\_289213.pdf](https://rk.gov.ru/rus/file/pub/pub_289213.pdf). (дата обращения 18.01.2018).

<sup>3</sup> Ястребов А.Е. Указ. соч. С.130

<sup>4</sup> Российская газета. 26.12.2014. №296.

расположенных на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов). То есть происходит массовое уточнение или учет всех объектов недвижимости - земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. Результатом комплексных кадастровых работ является не только определение местоположения границ объектов, но и обеспечение качества и полноты данных кадастра<sup>1</sup>.

Прежде чем перейти к процедуре принудительного прекращения права, необходимо провести анализ сложившейся ситуации, в том числе выявить земельные участки, расположенные в области планируемого изъятия. Уже на этом этапе существует вероятность столкнуться с трудностями, а именно с неточными данными, которые содержатся в ЕГРН. Как показывает практика, сегодня огромное количество земельных участков не имеют точного описания границ, что негативно влияет на процесс изъятия, так как порой очень сложно определить реальную ситуацию ввиду неточности сведений.

### **Использование величины кадастровой стоимости как основы при расчете размера возмещения**

Существенным звеном при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд является определение размера возмещения. В настоящее время размер возмещения определяется по результатам индивидуальной оценки и отражает рыночную стоимость объекта. То есть при изъятии собственнику выплачивают рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все причиненные убытки, в том числе упущенную выгоду<sup>2</sup>.

Также собственнику может быть предоставлен взамен равноценный земельный участок. В любом случае принудительное изъятие допускается только при условии предварительного и равноценного возмещения. Но, как

---

<sup>1</sup> Куликова М. Указ. соч. С. 115-121.

<sup>2</sup> Голованов К.П. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд проблемы правового регулирования // Имущественные отношения в РФ. 2013. №10 (145). С.110-114.

известно, рынок земли по определению ограничен самим объектом рыночного оборота, а точнее индивидуальностью земельного участка. В большинстве случаев при определении рыночной стоимости применяется сравнительный метод, в рамках которого зачастую достаточно сложно подобрать объекты-аналоги для оценки изымаемого участка и учесть все характеристики, а именно:

- местонахождение земельного участка;
- категория земельного участка, то есть его правовой статус;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- технические условия земельного участка (подключение инженерных коммуникаций);
- физические свойства земельного участка (площадь, рельеф, качество грунта и почвы, конфигурация);
- экономические характеристики земельного участка (доходы и расходы)<sup>1</sup>.

Основным фактором, безусловно, является уникальность местоположения. В связи с этим для установления рыночной стоимости привлекаются удаленные объекты, если их основные характеристики определены и обобщены в соответствии с правовым и фактическим состоянием рынка. Но возникает новая трудность – определение корректировок на удаленность объекта оценки от объектов-аналогов. Вместе с тем только на определение размера возмещения предусматриваются большие денежные средства, предназначенные как минимум на затраты при проведении оценки.

**Использование зарубежного опыта, в том числе методических рекомендаций Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН**

---

<sup>1</sup> Куликова М. Указ. соч. С. 115-121.

Изъятие земель проводится во многих странах мира с рыночной экономикой, где частная собственность незыблема. На Западе понятие права собственности на землю ограничено, в том числе изъятием. Опыт зарубежных стран регулирования принудительного прекращения права собственности показывает, что земли изымаются действительно для публичных нужд, однако возможно их использование в частном порядке. Это представляет определенный интерес для российской практики регулирования рассматриваемых отношений. Безусловно, накопленный за рубежом опыт имеет как положительные, так и отрицательные стороны, но лучшие примеры можно адаптировать для использования в нашей стране.

Результаты анализа зарубежного опыта показывают, что процедура изъятия, проводимая в целях, как публичной полезности, так и следования принципу социальной функции, сохраняет свою актуальность для многих стран<sup>1</sup>.

В Методических рекомендациях по принудительному изъятию земельных участков, утвержденных Продовольственной и сельскохозяйственной организацией ООН, представлен перечень мероприятий, необходимых для подготовки и реализации мер по изъятию земель. Они предназначены для стран, которые стремятся усовершенствовать свое законодательство и практику изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Содержащийся в руководстве перечень мероприятий не является исчерпывающим, в нем, скорее, представлены лучшие примеры из практики и даны советы, как можно справедливо и эффективно приобрести земли, необходимые для развития страны<sup>2</sup>.

Международные и региональные банки развития, такие как Всемирный банк, Межамериканский банк развития, Азиатский банк развития, также

---

<sup>1</sup> Голованов К.П. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд – проблемы правового регулирования // Имущественные отношения в РФ. 2013. №10 (145). С.110-114.

<sup>2</sup> Ястребов А.Е. Указ. соч. С.126-132.

разработали политику и руководящие принципы защиты собственников участков, изымаемых в результате реализации проектов, которые поддерживают эти банки.

В настоящее время в рамках соглашения между Российской Федерацией и Международным банком реконструкции и развития существуют несколько совместных проектов Всемирного банка и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, например проект «Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимость». Руководитель Росреестра Игорь Васильев отмечает «важность реализации совместных проектов, а также взаимодействия ведомства и ФАО в вопросах управления земельными ресурсами». Поскольку проекты с участием ФАО являются не только приоритетными, но и максимально результативными, можно констатировать, что дальнейшее сотрудничество в этом направлении будет продолжено.

Таким образом можно сделать вывод, что ввиду нецелевого использования участки изымаются в следующих случаях:

- нерационального и нецелевого землепользования, использования участка способом, снижающим плодородность земель или ухудшающим экологическую обстановку.
- неиспользование на протяжении трех лет участка, предназначенного для сельхозпроизводства, индивидуального жилищного строительства или иного строительства.

Для государственных и муниципальных нужд участки могут быть изъяты в следующих случаях:

- с выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- с размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов

- в иных случаях, установленных федеральными законами, а применительно к изъятию (выкупу) из земель, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, - в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации



## АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР

**1. По требованию уполномоченного органа исполнительной власти, органа местного самоуправления суд принимает решение о выкупе земельного участка, определяя при этом размер выкупной цены и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Принятие судом решения о понуждении к заключению такого соглашения законом не предусмотрено.**

Администрация муниципального образования обратилась с иском к П. и другим о выкупе жилого дома и земельного участка, об определении выкупной цены земельного участка, жилого помещения с надворными постройками, плодово-ягодными насаждениями, о понуждении заключить соглашение о выкупной цене, сроке выкупа, прекращении права долевой собственности на жилое помещение и земельный участок.

Решением суда исковые требования были удовлетворены в полном объеме. Отменяя решение суда первой инстанции в части возложения на ответчика обязанности заключить соглашение о выкупной цене с органом местного самоуправления, суд апелляционной инстанции отметил следующее.

По общим правилам действующего на момент рассмотрения дела законодательства при недостижении сторонами спорных правоотношений добровольного соглашения о выкупе такой выкуп производится на основании решения суда, в котором должны быть определены выкупная цена, сроки и другие условия выкупа.

Законодательством не установлена обязанность собственника земельного участка заключить такое соглашение (статьи 279–2821, пункт 1 статьи 421 ГК РФ), в связи с чем правовых оснований для понуждения ответчиков к заключению соглашения о выкупе у суда первой инстанции не имелось.

При таких обстоятельствах судом апелляционной инстанции было обоснованно отменено решение суда первой инстанции в указанной части. В части удовлетворения исковых требований администрации муниципального образования к П. и другим о выкупе жилого дома и земельного участка, об определении выкупной цены и срока выкупа, о прекращении права собственности на жилое помещение и на земельный участок решение суда оставлено без изменений<sup>1, 2</sup>.

**2. Несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в частности не уведомление правообладателя о принятом решении, об изъятии земельного участка, является основанием для отказа в удовлетворении требования уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о выкупе земельного участка.**

Решением городского суда отказано в удовлетворении иска департамента имущественных и земельных отношений администрации области и государственного бюджетного учреждения «Управление автомобильных дорог администрации области» к Ш. о выкупе земельного участка. Судом установлено, что постановлением губернатора области от 15 февраля 2012 г. принято решение об изъятии земельных участков для государственных нужд в целях строительства мостового перехода. В перечень подлежащих изъятию вошел и земельный участок, принадлежащий Ш.

При этом уведомление о принятом решении и о проведении его регистрации, проект договора купли-продажи земельного участка были направлены прежнему собственнику земельного участка Б. Поскольку

---

<sup>1</sup>Обобщение практики рассмотрения судами Удмуртской Республики материалов об условно-досрочном освобождении от отбывания наказания за 1, 2, 3 квартал 2013 года и за аналогичный период 2014 года. URL// [http://vs.udm.sudrf.ru/modules.php?id=531&name=docum\\_sud](http://vs.udm.sudrf.ru/modules.php?id=531&name=docum_sud)(дата обращения 18.01.2018).

<sup>2</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 22 августа 2005 г. № А58-5774/04-Ф02-3965/05-С1// URL:<http://base.garant.ru/5309154> (дата обращения 18.01.2018)

доказательств направления такого уведомления Ш. представлено не было, суд пришел к правильному выводу, что несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию земельного участка у собственника (пункт 3 статьи 279 ГК РФ), влечет за собой отказ в иске органу государственной власти о выкупе земельного участка.

**3. Уклонение или отказ правообладателя земельного участка от получения направленного по его месту жительства письменного уведомления о принятом решении, об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд не являются основанием для отказа в принудительном отчуждении земельного участка для государственных или муниципальных нужд.**

Решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда, удовлетворены исковые требования администрации муниципального образования к К., Х., Ш. о выкупе земельного участка для муниципальных нужд (для строительства мостового перехода). Отклоняя доводы ответчика К. о неполучении уведомления о принятии решения об изъятии земельного участка, суд апелляционной инстанции отметил следующее. Администрацией муниципального образования были представлены доказательства того, что письменное уведомление о принятии решения об изъятии земельного участка направлялось К. по месту его жительства, однако за получением письма К. не явился, и оно было возвращено адресату отделением связи по истечении срока хранения.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о том, что отсутствие надлежащего контроля за поступающей по месту регистрации и месту фактического проживания ответчика корреспонденцией является риском для него самого, все неблагоприятные последствия которого несет К., и не свидетельствует о неисполнении или ненадлежащем исполнении истцом своей обязанности по

уведомлению правообладателя в письменной форме о принятом решении об изъятии земельного участка<sup>1</sup>.

**4. Отсутствие решения об изъятии земельного участка (его части) или несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд само по себе не лишает правообладателя такого участка права на возмещение убытков, причиненных фактическим лишением имущества.**

И. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования о взыскании убытков, причиненных фактическим изъятием для строительства автомобильной дороги земельного участка без соблюдения установленной законом процедуры. Судом установлено, что решением администрации муниципального образования земельный участок, принадлежащий И. на праве собственности, был предоставлен обществу для застройки микрорайона без проведения процедуры изъятия. На время рассмотрения дела на указанном земельном участке расположена автомобильная дорога.

При таких обстоятельствах и на основании статей 15, 16, 1069 ГК РФ судом были правомерно удовлетворены исковые требования И. о взыскании за счет казны муниципального образования убытков, причиненных неправомерными действиями органа местного самоуправления, в размере рыночной стоимости земельного участка. При этом суд правильно отметил, что само по себе несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для муниципальных нужд не лишает собственника такого участка права на возмещение убытков, причиненных фактическим лишением имущества.

При рассмотрении другого дела по иску Ш. к правительству области о возмещении убытков судом установлено, что истцу принадлежит земельный участок сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.) URL: <http://base.garant.ru/57592012>(дата обращения 18.01.2018).

использования для ведения личного подсобного хозяйства. Часть указанного участка была использована для строительства автомобильной дороги, находящейся в собственности области, однако предусмотренная законом процедура изъятия у собственника принадлежащего ему земельного участка для государственных нужд не проведена, решение об изъятии у Ш. земельного участка или его части не принималось.<sup>1</sup>

Признав нарушенными имущественные права собственника земельного участка на предварительное и равноценное возмещение стоимости фактически изъятых земель, суд, с учетом положений статей 15, 16, 281, 1069 ГК РФ, статей 55, 57, 62 ЗК РФ, принял обоснованное решение об удовлетворении требований Ш. о разделе земельного участка на два земельных участка и взыскании в его пользу убытков в размере рыночной стоимости земельного участка, фактически используемого для государственных нужд.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к администрации муниципального образования о взыскании убытков, причиненных изъятием в связи с реконструкцией автодороги арендованного земельного участка. Разрешая заявленные требования, арбитражный суд исходил из того, что положениями статей 279, 282, 283 ГК РФ, статей 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, с учетом

---

<sup>1</sup> По материалам судебной практики Девятого арбитражного апелляционного суда //URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=RAPS015;n=132128;req=doc#019302964586313154> (дата обращения 18.01.2018)

положений статей 15, 16, 1069 ГК РФ, удовлетворил заявленные требования о взыскании убытков<sup>1</sup>.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации было отменено апелляционное определение областного суда по делу по иску департамента имущественных отношений области к Р. об изъятии земельного участка для государственных нужд – реконструкции автомобильной дороги. Судом установлено, что решение об изъятии земельного участка ответчика для государственных нужд принято 11 октября 2010 г., а выкупная цена земельного участка была утверждена распоряжением правительства области от 10 июня 2013 г.

Решением суда первой инстанции выкупная цена была определена на момент разрешения спора, однако суд апелляционной инстанции, ссылаясь на положения пункта 4 статьи 57 ЗК РФ, указал, что выкупная цена изымаемого имущества должна рассчитываться по состоянию на день, предшествующий принятию постановления правительства области об изъятии земельного участка ответчика для государственных нужд, т.е. на 10 октября 2010 г.

Отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации указала на то, что определение размера возмещения, подлежащего выплате собственнику (пользователю) с учетом стоимости его имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельного участка, было предусмотрено пунктом 4 статьи 57 ЗК РФ для целей первоначального предложения о выкупе

---

<sup>1</sup>Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2017 № 15АП-2956/2017 по делу № А53-33568/2016 Требование: О возмещении ущерба, причиненного автомобильным дорогам транспортными средствами, осуществляющими перевозки тяжеловесных грузов с превышением допустимых осевых нагрузок. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=RAPS015;n=132128;req=doc#019302964586313154>

земельного участка при принятии решения органом публично-правового образования об изъятии этого участка для государственных или муниципальных нужд.

Судом первой инстанции размер выкупной цены, подлежащей выплате Б., был определен исходя из вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства». Однако на день, предшествующий принятию постановления главы администрации края об изъятии земельного участка, вид разрешенного использования данного земельного участка был определен «для садоводства» и лишь впоследствии изменен ответчиком.

Поскольку изменение ответчиком вида разрешенного использования земельного участка произведено после принятия решения об изъятии земельного участка, судом апелляционной инстанции размер выкупной цены был определен с учетом вида разрешенного использования земельного участка «для садоводства», а решение суда в этой части изменено.

Правительство города Москвы постановило изъять для государственных нужд у ЗАО «Росстройсервис» земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Вильгельма Пика, вл. 14, площадью 23523 кв. м с кадастровым номером 770218002001 для реализации международных договоренностей по созданию Китайского делового центра «Парк Хаумин», достигнутых в ходе VII встречи глав правительств России и Китая, а также положений протокола шестого заседания Российско-Китайской комиссии по подготовке регулярных встреч глав правительств и соответствующих обязательств Российской Федерации. При рассмотрении дела решением суда первой инстанции от 25 января 2006 г., оставленным без изменения апелляционным судом, заявителю отказано в удовлетворении требования о признании оспариваемого постановления недействительным.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 89-КГ15-4 // <http://base.garant.ru/71274790> (дата обращения 18.01.2018)

Рассмотрев кассационную жалобу ЗАО, ФАС Московского округа оставил принятые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения, мотивируя тем, что правительством города Москвы соблюден порядок изъятия земельного участка для государственных нужд. Признавая оспариваемое постановление правильным, суды посчитали, что Российская Федерация взяла на себя международные обязательства по строительству именно в этом месте Китайского делового центра, сославшись при этом на протоколы заседаний комиссии по подготовке регулярных встреч глав правительств.

Оценив эти протоколы на их соответствие Федеральному закону от 15 июля 1995 г. № 101, суды пришли к выводу, что спорный земельный участок был изъят для государственных нужд на основании протоколов, имеющих силу международных договоров согласно ч. 2 ст. 1, 6 Федерального закона «О международных договорах Российской Федерации»<sup>1</sup>

ФАС Центрального округа рассмотрена кассационная жалоба на решение Арбитражного суда Рязанской области от 26 мая 2005 г. и Постановление апелляционной инстанции от 27 июля 2005 г. по делу о признании недействительным постановления губернатора Рязанской области от 28 декабря 2004 г. № 645-ПГ «Об изъятии земельного участка для государственных нужд Рязанской области».

Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил требование о признании постановления недействительным, которое апелляционная инстанция оставила без изменения. ФАС Центрального округа обоснованно оставил кассационную жалобу по данному делу без удовлетворения, а принятые судебные акты - без изменения, мотивируя тем, что принудительное изъятие земельного участка (выкуп) для размещения объектов государственного или муниципального значения допускается

---

<sup>1</sup>Постановление ФАС Московского округа от 23.08.2006 N КА-А40/7425-06-П по делу № А40-55632/0 URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=AMS;n=73118;req=doc#012176425922344003> (дата обращения 18.01.2018).



только при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Поскольку доказательств необходимости строительства объектов для нужд области в соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки, а также отсутствие других вариантов размещения этих объектов не представлено, суд обоснованно признал оспариваемый ненормативный акт государственного органа недействительным<sup>1</sup>.

Анализ судебной-арбитражной практики свидетельствует, что суды признают акты органов государственной исполнительной власти и органов местного самоуправления незаконными, если изъятие земельных участков не соответствует принципу исключительности, определенному в ст. 49 ЗК РФ, и не подпадают под основания изъятия земельного участка, допускаемые указанной статьей и п. 3 ст. 63 ЗК РФ. В частности, распоряжение мэра г. Якутска об изъятии земельного участка признано судом недействительным, так как мэрией не доказано, что выкуп земельного участка с целью строительства детской площадки является исключительным случаем, предусмотренным ЗК РФ<sup>2</sup>.

**Вопросы связанные с неполучением доходов по иску о взыскании убытков в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд.**

Согласно пункту 2 статьи 56.8 Земельного кодекса при определении размера возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит

---

<sup>1</sup>Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 12 декабря 2005 г. № А54-1176/2005-С18 // URL:base.garant.ru/6923605 (дата обращения 18.01.2018).

<sup>2</sup>Обзор судебной практики «Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (вопросы аренды)» (Н.Н. Мельников, "Арбитражное правосудие в России", № 5, ноябрь 2006 г.) // URL:http://base.garant.ru/5309154 (дата обращения 18.01.2018)

прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством. При этом в силу пункта 2 статьи 15 Гражданского кодекса под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). В пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что по смыслу статьи 15 Гражданского кодекса упущенной выгодой является неполученный доход, на который увеличилась бы имущественная масса лица, право которого нарушено, если бы нарушения не было.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Обобщение судебной практики арбитражного суда Северо-Кавказского округа об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // URL: <http://www.fassko.arbitr.ru/sites/fassko.arbitr.ru/files/pdf> (дата обращения 12.01.2018)

# МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

## РАЗРАБОТКА ПЛАНА КОНСПЕКТА ЛЕКЦИИ

### Общее положение

**Тема:** Принудительное изъятие земельного участка.

Занятие разработано для обучающихся высшего профессионального учебного заведения, реализующего ФГОС 030900 «Юриспруденция».

**Курс:** Земельное право

**Раздел курса:** Прекращение и ограничение прав на землю

**Форма занятия:** комбинированная лекция.

### **Цель занятия:**

Сформировать знание о принудительном изъятии земельного участка и умение работать с нормативно - правовыми документами в области прекращения и ограничение прав на землю.

### **Задачи занятия**

#### 1. Обучающие

- сформировать знания о принудительном изъятии земельного участка;
- изучить принудительном изъятии земельного участка;
- разъяснить различные основания принудительного изъятия земельного участка.

#### 2. Развивающие

- развивать профессиональный компетентности юриста;
- развивать умения и навыки работы с правовыми источниками, умение ориентироваться в изученном материале и пользоваться изученными знаниями на практике;

- избирательно относиться к людям, событиям и явлениям окружающего мира;

3. Воспитывающие:

- способствовать становлению личности, обладающей чувством собственного достоинства, законопослушной, знающей и уважающей права и свободы человека и готовой к их защите как применительно к себе, так и к другим людям;

- сформировать у учащихся отношение к праву как к важному условию и механизму осуществления социальной справедливости, средству защиты индивидуальных и общественных прав и свобод.

**Принципы:** научность, последовательность, доступность.

**Методы:** словесные (рассказ, беседа, объяснение), практические (упражнение в виде решения задач), объяснительно-иллюстративные (использование в ходе занятия компьютерной презентации).

**Средства обучения:** Гражданский Кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, иллюстративно-методические материалы, мультимедийное оборудование для показа презентационного материала.

**Основные понятия:** земельный участок, изъятие, государственные нужды, муниципальные нужды, реквизиция, конфискация, рыночная стоимость.

**План занятия (90 мин.)**

**1. Организационная часть (10 мин.).**

1.1. Цель и актуальность (5 мин.).

1.2. Проверка усвоенного материала прошлой лекции (5 мин.).

**2. Основное содержание занятия (60 мин.).**

2.1. Правовые характеристики принудительного изъятия земельного участка (25 мин.).

2.2. Условия и порядок изъятия земельных участков (15 мин.).

2.3. Особенности принудительного изъятия земельных участков по различным основаниям (20 мин.).

### **3. Подведение общих итогов**

**(20 мин.).**

3.1. Первичное закрепление материала (20 мин.).

3.2.Общий вывод (5 мин.).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Право собственности на землю граждан и юридических лиц может прекращаться как по их воле, так и помимо их воли, то есть принудительно. В большинстве случаев изъятие земель происходит за счет того, что в данных территориях нуждается государство. Основанием становится строительство крупных инфраструктурных объектов и иных значимых сооружений, которые согласно проекту не могут быть размещены в ином месте. То есть другого способа, кроме изъятия земель, попросту нет. Актуальность подобной ситуации особо проявилась в процессе подготовки олимпийских объектов в Сочи.

Аналогичные обстоятельства складываются при строительстве газо- и нефтепроводов, железнодорожных веток, автотранспортных магистралей, линий электропередач, водопроводов и т.д.

Анализ законодательства в данной сфере выявил некоторые несовершенства, что стало поводом для внесения изменений в ЗК РФ.

В частности был принят Федеральный закон № 499 «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 03.07.2017)<sup>1</sup>, утвержденный Госдумой 19.12.2014, одобренный Советом Федерации 25.12.2014 и подписанный Президентом РФ.

В силу новый закон вступил с 1.04.2015, определив новый порядок изъятия земель для госнужд. Теперь в соответствии со ст.279 ГК РФ участок изымается посредством прекращения права собственности.

По новому закону к правообладателям отнесены не только собственники, но также арендаторы и землепользователи.

Одним из самых проблемных оснований прекращения права частной собственности на земельный участок является изъятие земельного участка

---

<sup>1</sup> Российская газета. 12.01.2015. №1

для государственных или муниципальных нужд. Ни один из собственников земельного участка не может быть застрахован от того, что он избежит изъятия земельного участка по этому основанию.

Такое основание изъятия земельного участка, установленное земельным законодательством, еще раз подчеркивает, что право частной собственности на земельный участок не может быть священным и неприкосновенным, поскольку государство или муниципальное образование вправе изъять у собственника любой земельный участок, предварительно оплатив ему его стоимость или предоставив взамен другой равноценный земельный участок.

При этом, если собственник откажется расстаться со своим участком добровольно, то он будет изъят в судебном порядке. Это еще раз подчеркивает приоритет публичных интересов над частными в отношении права частной собственности на земельный участок.

Учитывая вышеуказанный приоритет публичных интересов над интересами простых граждан, в целях защиты частных интересов считаю необходимым ввести в Земельный кодекс РФ правило, согласно которому при планировании масштабных целевых или инфраструктурных объектов при планировании и разработке инженерных проектов, приоритет отдавался тем техническим изысканиям, которые не включают себя процедуру изъятия земельных участков, при соблюдении всех установленных законодательных норм безопасности.

В случае, если основанием для изъятия у граждан земельных участков, является временная постройка или использование для целей, которые имеют конечный по времени срок использования, возможно обойтись вообще без принудительного изъятия земельного участка, при этом государство вносило фиксированную плату за пользование земельного участка. После того, как необходимость в данном участке отпала, тогда земельный участок возвращается во владение собственника. Если данное правило станет частью

законодательства, то неприкосновенность частной собственности, станет более защищенной.

В настоящее время установлен перечень оснований принудительного изъятия имущества у собственника. Указанным перечнем в качестве одного из оснований принудительного изъятия имущества собственника определено отчуждение имущества в случае, предусмотренном статьей 285 Гражданского кодекса Российской Федерации (использование земельного участка с нарушением требований законодательства и не по целевому назначению).

Однако данный перечень не содержит основания изъятия земельного участка, предусмотренного статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трёх лет, если более длительный срок не установлен законом.

Предлагается дополнить перечень оснований принудительного изъятия имущества собственника. В частности, основанием для этого может стать нарушение законодательства в части использования участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и не в соответствии с разрешённым использованием.

Ранее в Госдуму был внесён законопроект, предполагающий, что в случае выявления нецелевого использования земельных участков муниципальные земельные контролёры должны получить право составлять не только акт проверки, но и протокол об административном правонарушении.

Процесс принудительного изъятия земли, находящейся в частной собственности у физических лиц прописан в законодательстве, однако пока активно не применяется. Однако, возможность у государственных органов



отобрать землю у хозяина есть, и надо четко представлять себе, что нужно, чтобы такого насильственно — законного изъятия не произошло.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 23.04.2018)// Российская газета. № 256. 31.12.2001.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10. 2001 № 163-ФЗ (ред. от 31.12.2017)// Собрание законодательства Российской Федерации от 29. 10. 2001. № 44. ст. 4147.

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. от 30.07.2007. №31. ст. 4017

Федеральному закону от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. от 31.12.2017)// Российская газета. № 6. 12.01.2002.

Федеральный закон 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства РФ. 04.07.2016. № 27 (Часть 1). С. 4170.

Федеральный Закон от 24. 07. 2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29. 07. 2002. № 30. Ст. 3018.

Федеральный закон от 22 декабря 2014 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 03.07.2016)// Российская газета. 26.12.2014. №296.

Федеральный закон № 499 «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 03.07.2017)//

Земельном кодексе РСФСР утв. ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103-1 (ред. от 24.12.1993)// Ведомости СНД и ВС РСФСР. 30.05.1991. № 22. ст. 768.

### Правоприменительная практика

Обобщение практики рассмотрения судами Удмуртской Республики материалов об условно-досрочном освобождении от отбывания наказания за 1, 2, 3 квартал 2013 года и за аналогичный период 2014 года. URL// [http://vs.udm.sudrf.ru/modules.php?id=531&name=docum\\_sud](http://vs.udm.sudrf.ru/modules.php?id=531&name=docum_sud)(дата обращения 18.01.2018).

Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.) URL: <http://base.garant.ru/57592012>(дата обращения 18.01.2018).

Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2017 № 15АП-2956/2017 по делу № А53-33568/2016 Требование: О возмещении ущерба, причиненного автомобильным дорогам транспортными средствами, осуществляющими перевозки тяжеловесных грузов с превышением допустимых осевых нагрузок. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=RAPS015;n=132128;req=doc#019302964586313154>(дата обращения 18.01.2018).

*Н.Н. Мельников* Обзор судебной практики «Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (вопросы аренды)» // URL:<http://base.garant.ru/5309154> (дата обращения 18.01.2018)

По материалам судебной практики Девятого арбитражного апелляционного суда // URL:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=RAPS015;n=132128;req=doc#019302964586313154> (дата обращения 18.01.2018)

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 89-КГ15-4 // <http://base.garant.ru/71274790> (дата обращения 18.01.2018)

Постановление ФАС Центрального округа от 12 декабря 2005 г. № А54-1176/2005-С18// URL: <http://base.garant.ru/6923605> (дата обращения 18.01.2018)

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 22 августа 2005 г. № А58-5774/04-Ф02-3965/05-С1// URL:<http://base.garant.ru/5309154> (дата обращения 18.01.2018)

Обобщение судебной практики арбитражного суда Северо-Кавказского округа об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // URL: <http://www.fassko.arbitr.ru/sites/fassko.arbitr.ru/files/pdf> (дата обращения 12.01.2018).

*Сидорова Е.Л.* Анализ арбитражной практики по изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд // URL: <http://www.justicemaker.ru/view-article.php?id=6&art=1552> (дата обращения 18.01.2018)

## Литература

*Боголюбов С.А., Бутовецкий А.И., Ковалева Е.Л., Минина Е.Л., Устюкова В.В.* Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации // М: «Проспект». 2017. С. 190-191

*Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Майборода В.А., Томтосов А.А.* Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2017. С. 299-300.

*Воробьев А.В.* Формирование территорий муниципальных образований: учебное пособие // Волгоград: ФГБОУ ВО Волгоградский ГАУ. 2017. С. 128

*Воробьев А.В.* Земельная реформа в Волгоградской области: монография // Волгоград: ФГБОУ ВПО Волгоградский ГАУ, ИПК «Нива». 2014.- 164 с.

*Воробьев А.В.* Проблемы оптимизации площади пахотных земель в регионе // Материалы международной научно-практической конференции, 12-14 ноября 2014 г., г. Волгоград. Том 1. Волгоград: ФГБОУ ВПО Волгоградский ГАУ. 2015. С. 318 - 322

*Воробьев А.В.* Совершенствование системы земельного учета при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области // «Известия» Нижне-Волжского Агроуниверситетского комплекса: «Наука и высшее профессиональное образование». № 3(39).

*Гангло Б.М.* Гражданское право: Учебник Том 2// М: Статут. 2016. С.363-365.

*Голованов К.П.* Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд – проблемы правового регулирования // Имущественные отношения в РФ. 2013. №10 (145). С.110-114.

*Исакова Н.А.* Защита прав собственника при изъятии земельного участка в интересах государства // Современная наука: научно-практич. журн. 2015. № 4. С. 18-20.

*Капицкий В. Н.* К вопросу о переводе земель из одной категории в другую / В. Н. Капицкий // Правовая реформа в России: Материалы Всерос. ежегод. науч.- практ. конф. г. Екатеринбург 2010. Ч. 2. С. 140.

*Карбаинов Н.И.* Как изымают собственность в олимпийских столицах: Олимпиада в Сочи в сравнительной перспективе // Мир России. Социология. Этнология. 2013. №1. С.106-131.

*Кичко А.И.* Некоторые проблемы принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Общество и право. 2010. №4 (31). С.90-94.

*Кочнева И.В.* Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд одно из оснований прекращения прав на земельные участки // Имущественные отношения в РФ. 2006. №11. С.67-71.

*Куликова М.* Принудительное прекращение права собственности на земельные участки вследствие ненадлежащего использования // Хозяйство и право. 2014. № 6. С. 115-121.

*Новикова О.В.* Правовые вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2009. №6. С.77-80.

*Петрухин М.В.* Изъятие земельных участков для публичных нужд // Судья. 2015. № 2. С. 23-25.

*Ромадин М. С.* Изъятие земельных участков на основании решения суда // URL: <http://lawcanal.ru/html.acti.static.actii.zemelnoepravo.html> (дата обращения 23.04.2018).

*Романова Г.В.* Земельное право: Курс лекций для бакалавров // М.: Юстиция. 2016. С. 241-243.

*Сердюкова В.С.* Правовые гарантии собственника при принудительном изъятии земель для государственных и муниципальных нужд // Science Time. 2016. № 5 (29). С. 609-611.

*Странцова С.А.* Проблема определения понятия государственных и муниципальных нужд как основания для изъятия земельного участка со сносом жилых помещений // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2009. №3. С.45-48.

*Трубкин Н.В.* Изъятие земель для государственных и муниципальных нужд (основания, процедура) // Имущественные отношения в РФ. 2012. №8. С.74-80

*Харьков В.Н.* Основы земельного права: Учебное пособие // Тула: Издательство ТулГУ. 2016. С. 211-213.

*Щуров Н.Н.* Определение рыночной стоимости земельных участков при их изъятии для государственных нужд // УЭКС. 2011. №34. С.41.

*Ястребов А.Е.* Актуальные проблемы прекращения прав на земельные участки вследствие их изъятия для государственных или муниципальных нужд // Среднерусский вестник общественных наук. 2015. №4. С.126-132.