

Государство сможет забирать земли...

Под равноценным возмещением понимается выкупная цена земельного участка, в которую в силу пункта 2 статьи 281 Гражданского кодекса РФ и пункта 4 статьи 63 Земельного кодекса РФ 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. Рыночная стоимость земельного участка согласно статье 66 Земельного кодекса РФ устанавливается в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (пункт 28 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Проект закона о создании особой экономической зоны Республики Крым и города федерального значения Севастополя сейчас находится на обсуждении в Правительстве РФ и пока не вносился на рассмотрение в Государственную думу.



Николай Андрианов

советник практики «Недвижимость. Земля. Строительство» юридической фирмы «VEGAS LEX»

Экстраординарное регулирование порядка изъятия земельных участков и находящихся на них объектов для государственных нужд российским законодателем используется не впервые. Подобный упрощенный порядок вводился при строительстве объектов саммита АТЭС-2012 (Федеральный

закон от 08.05.2009 № 93-ФЗ), подготовке и проведении олимпийских игр Сочи-2014 (Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ), при освоении территорий «Новой Москвы» (Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ), подготовке к проведению чемпионата мира по футболу 2018 (Федеральный закон от 07.06.2013 № 108-ФЗ).

Изъятие имущества, принадлежащего частному лицу, для государственных или муниципальных нужд само по себе является исключительным механизмом и должно применяться в случаях, когда иным образом решить государственные задачи невозможно. Не случайно этот вопрос нашел отражение в Конституции РФ (часть 3 статьи 35), согласно которой никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, и принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Пространственное развитие территорий должно основываться на обеспечении баланса государственных, общественных и частных интересов. Чрезвычайное градостроительное регулирование, расширяющее круг оснований для принудительного изъятия частного имущества и упрощающее порядок изъятия, приводит к нарушению такого баланса. С одной стороны, это, конечно, способствует более эффективному решению государственных задач, реализации крупных инфраструктурных проектов и тому подобному. Однако, с другой стороны, такое регулирование в значительной степени ущемляет интересы частных собственников, которые не имеют достаточного времени ни для того, чтобы подготовиться к изъятию своего имущества государством, ни для того, чтобы в необходимых случаях оспорить решение об изъятии или выкупную стоимость имущества в суде.

Любое экстраординарное правовое регулирование может быть обусловлено только крайней необходимостью и применяться лишь в исключительных случаях.