

КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РФ О ПОРЯДКЕ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ВЫКУПА ИМУЩЕСТВА НА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Определение Конституционного Суда РФ от 7 октября 2014 № 2026-О



Одним из направлений развития земельного и градостроительного законодательства РФ является переход от точечной застройки территорий к комплексной.

В 2004 году в Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ) был включен институт *комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства*¹, предполагающий предоставление в аренду для комплексной застройки по результатам открытого аукциона незастроенных (свободных) земельных участков.

В 2006 году похожий институт (*развитие застроенных территорий*) был включен в Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК РФ)². В отличие от комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства этот институт действует в отношении застроенных территорий, на которых расположены многоквартирные жилые дома, признанные аварийными и подлежащими сносу, либо снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ.

В 2014 году ГрК РФ был дополнен институтами *освоения территории в целях строительства жилья экономического класса*³ и *освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования*⁴.

С 1 марта 2015 года вступят в силу нормы института *комплексного освоения территории* (статья 46.4 ГрК РФ)⁵.

Осуществляя мероприятия по развитию застроенной территории, девелоперы зачастую сталкиваются с необходимостью освобождения земельных участков от прав и находящихся на них объектов, принадлежащих третьим лицам. В ситуациях, когда договориться о выкупе на взаимоприемлемых условиях не удастся, спор может стать предметом судебного разбирательства. Одно из подобных дел в октябре 2014 года рассмотрел Конституционный Суд РФ (далее – КС РФ).

На основании муниципальной адресной программы по результатам открытого аукциона между администрацией муниципального образования и застройщиком в соответствии со статьями 46.1 – 46.3 ГрК РФ был заключен договор о развитии застроенной территории. Согласно одному из условий договора застройщик обязался приобрести права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

В границах территории, подлежащей застройке, находился принадлежащий ряду граждан на праве общей

долевой собственности жилой дом. По иску застройщика суды общей юрисдикции со ссылкой на статью 46.1 ГрК РФ возложили на одного из собственников дома обязанность заключить с застройщиком договор купли-продажи принадлежащей этому собственнику части дома и земельного участка.

Полагая, что нормы ГрК РФ с учетом сложившейся правоприменительной практики противоречат Конституции РФ, поскольку допускают принудительный выкуп земельных участков и расположенного на них имущества, находящихся в частной собственности, для целей, не связанных с изъятием такого имущества для государственных и муниципальных нужд, собственник обратился с жалобой в КС РФ.

Отказывая в принятии жалобы к рассмотрению, КС РФ в Определении от 07.10.2014 № 2026-О отметил, что положения частей 4 и 5 статьи 46.1 и части 6 статьи 46.2 ГрК РФ, определяя объекты, которые могут находиться на застроенной территории, подлежащей развитию, а также устанавливая возможность приобретения прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в соответствии с гражданским и земельным законодательством, *не наделяют лицо, заключившее с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, правом требовать в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях*.

В этом же Определении КС РФ обратил внимание на закрепленные в Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) принципы свободы договора, равенства, автономии воли и имущественной самостоятельности участников гражданского оборота, отметив, что *принудительное изъятие у собственника принадлежащего ему имущества допустимо только по основаниям, прямо перечисленным в пункте 2 статьи 235 ГК РФ, и перечень таких оснований сформулирован исчерпывающим образом*.

Частным случаем принудительного изъятия недвижимого имущества, предусмотренного подпунктом 3 пункта 2 статьи 235 и статьей 239 ГК РФ, является изъятие у собственника земельного участка в публично-правовых интересах (для государственных или муниципальных нужд) либо в качестве гражданско-правовой санкции за ненадлежащее использование земли как особо ценного природного ресурса. Порядок и форма возмещения

¹ Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ.

² Федеральный закон от 18.12.2006 № 232-ФЗ.

³ Федеральный закон от 21.07.2014 № 224-ФЗ.

⁴ Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ.

⁵ Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ.

стоимости имущества, принудительно отчуждаемого для государственных и муниципальных нужд, определены статьями 49, 55, 57 и 63 ЗК РФ и статьями 279–283 ГК РФ.

Согласно статье 49 ЗК РФ [изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств РФ и с размещением непосредственно перечисленных в указанной статье объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов](#) (таких как объекты использования атомной энергии; объекты обороны и безопасности; объекты федерального транспорта и др.). Случаи изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий для нужд частных лиц федеральным законодательством не предусмотрены.

В Определении от 07.10.2014 № 2026-О КС РФ отметил также ранее сформулированные им правовые позиции, указав, в частности, что в силу статей 15 (часть 2), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции РФ и исходя из общеправового принципа справедливости [защита права собственности и иных имущественных прав должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота. Возможные же ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, носить общий абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав](#) (постановления КС РФ от 21.04.2003 № 6-П и от 12.07.2007 № 10-П).

Конституция РФ не исключает ограничение права частной собственности (часть 3 статьи 55) и лишение имущества (часть 3 статьи 35), при этом возможность перераспределения собственности уравнивается конституционно-правовым принципом неприкосновенности частной собственности, который может быть выведен из совокупности конституционно-правовых положений и включает в свое нормативное содержание конституционные гарантии обеспечения частным собственникам возможности свободного использования принадлежащего им имущества, стабильности отношений собственности, недопустимости произвольного лишения имущества либо несоразмерного ограничения права собственности. В то же время положение части 1 статьи 35 Конституции РФ о том, что право частной собственности охраняется законом, предполагает обязанность законодателя обеспечить неприкосновенность права частной собственности (Постановление КС РФ от 24.02.2004 № 3-П), в том числе путем установления надлежащих юридических процедур принятия решений об изъятии имущества у собственника (Определение от 05.06.2014 № 1209-О).

Правовые позиции, сформулированные в Определении КС РФ от 07.10.2014 № 2026-О, должны приниматься во внимание как девелоперами, участвующими в реализации проектов комплексной застройки, так и правообладателями земельных участков и объектов недвижимости, попадающих в границы зон перспективного развития.

Не исключено, что эти принципы будут учтены в ходе доработки законопроекта о развитии застроенных территорий, которым предполагается определить порядок выкупа застройщиками принадлежащего третьим лицам имущества, и обсуждение которого в настоящее время ведется с участием Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ⁶.

⁶ <http://www.minstroyrf.ru/press/zakonoproekt-o-razvitii-zastroennykh-territoriy-ne-predusmatrivaet-prinuditelnogo-izyatiya-nedvizhim/>.

КОНТАКТЫ



АЛЕКСАНДР
СИТНИКОВ

Управляющий партнер

sitnikov@vegaslex.ru



НИКОЛАЙ
АНДРИАНОВ

Менеджер по разрешению
споров и урегулированию
конфликтов

andrianov@vegaslex.ru

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX Вы можете узнать на vegaslex.ru

К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации. VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

© Юридическая фирма VEGAS LEX

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Интеллектуальная собственность
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Налоговый консалтинг
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Техническое регулирование
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация

ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Автомобильная индустрия
- Аэропорты и авиация
- Банки и финансы
- Инвестиции
- Информационные технологии
- Наука и образование
- Нефтегазовый комплекс
- Оборонно-промышленный комплекс
- Пищевая промышленность
- Природные ресурсы
- Страхование
- Строительство и недвижимость
- Телеком. Медиа. Высокие технологии
- Торговля
- Транспорт и логистика
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Экология
- Энергетика

ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- Chambers Europe 2014
 - ▷ Государственно-частное партнерство
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Разрешение споров
 - ▷ Фармацевтика
 - ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Chambers Global 2014
 - ▷ Разрешение споров
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2014
 - ▷ Государственно-частное партнерство
 - ▷ Разрешение споров
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Недвижимость
 - ▷ Корпоративная практика, M&A
 - ▷ Налоги
 - ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Best Lawyers 2014
- International Financial Law Review 2014
 - ▷ Реструктуризация и банкротство
 - ▷ Слияния и поглощения
 - ▷ Проектное финансирование
- European Legal Experts 2013
- Право.Ru-300 2013
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Коммерческая недвижимость/строительство
 - ▷ Природные ресурсы/энергетика
 - ▷ Корпоративная практика/M&A
 - ▷ Налоговое право
 - ▷ Арбитраж
 - ▷ Интеллектуальная собственность
 - ▷ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Страхование

НАШИ КЛИЕНТЫ:

Covidien, Crocus Group, MirLand Development Corporation, MTD Products, Quintiles Transnational, SCA, Toyota Motor, WPP Group, Внешэкономбанк, ВЭБ Инновации, Газпром нефть, Газпромбанк, ГК Автодор, ГК ПИК, ГСК ЮГОРИЯ, Дирекция Московского транспортного узла, Ильюшин Финанс Ко., Мосэнерго, МОЭСК, МРСК Центра, МТС, РЕКО Холдинг, Русский Алкоголь, САН ИнБев, ТНС энерго, ФосАгро АГ, Ханты-Мансийский НПФ

СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство стратегических инициатив и т.д.

МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00
Факс: +7 (495) 933 08 02
vegaslex@vegaslex.ru

ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 26 63 12/13/14/15
Факс: +7 (8442) 26 63 16
volgograd@vegaslex.ru

КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08
Факс: +7 (861) 274 74 09
krasnodar@vegaslex.ru