Евразийская адвокатура. 2022. № 2 (57). С. 56.
Eurasian advocacy. 2022;(2(57)):56.

Актуальные проблемы адвокатской практики

Научная статья
УДК 34.03
doi 10.52068/2304-9839_2022_57_2_56

ПРОБЛЕМЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ НЕГАТИВНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ПРИ ОТВОДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Вершинин Валентин Валентинович[1], Сангаджиева Клавдия Васильевна[2], Сидоренко Максим Владимирович[3]
[1]Доктор экономических наук, профессор Государственного университета по землеустройству
105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, Российская Федерация
[2]Кандидат юридических наук, доцент Государственного университета по землеустройству
105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, Российская Федерация
[3]Старший преподаватель Кубанского государственного аграрного университета им. И.Т. Трубилина
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, д.13, Российская Федерация

Аннотация: Краткое рассмотрение и анализ действующего механизма компенсации негативных последствий собственникам земельных участков в связи с изъятием у них этих участков для государственных и муниципальных нужд свидетельствует о необходимости совершенствования как правовых, так и экономических инструментов этого механизма. Особое внимание уделено последствиям изъятия земельных участков для размещения линейных объектов. Даются выводы и предложения по решению отмеченных проблем.

Ключевые слова: собственность на землю, потери, убытки, упущенная выгода, компенсационные платежи, изъятие земель, государственные и муниципальные нужды

Для цитирования: Вершинин В.В., Сангаджиева К.В., Сидоренко М.В. Проблемы возмещения негативных последствий при отводе земельных участков для размещения линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения // Евразийская адвокатура. 2022. № 2 (57). С. 56. https://doi.org/ 10.52068/2304-9839_2022_57_2_56

Actual problems of advocacy practice

Original article

PROBLEMS OF COMPENSATION OF NEGATIVE CONSEQUENCES DURING WITHDRAWALLAND PLOTS FOR THE PLACEMENT OF LINEAR OBJECTS ON AGRICULTURAL LANDS

Vershinin Valentin Valentinovich[1], Sangadzhieva Klavdia Vasilyevna[2], Sidorenko Maxim Vladimirovich[3]
[1]LLD, Professor of State University of Land Planning
105064, Moscow, Kazakova str., 15, Russian Federation
[2]Phd, Associate Professor of State University of Land Planning
105064, Moscow, Kazakova str., 15, Russian Federation
[3]Senior lecturer of Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin
350044, Krasnodar, Kalinina str., 13, Russian Federation

Abstract: A brief review and analysis of the current mechanism for compensating the negative consequences to the owners of land plots in connection with the seizure of these plots from them for state and municipal needs indicates the need to improve both legal and economic instruments of this mechanism. Special attention is paid to the consequences of the seizure of land plots for the placement of linear objects. Conclusions and suggestions for solving the noted problems are given.

Keywords: ownership of land, losses, losses, lost profits, compensation payments, land seizure, state and municipal needs

For citation: Vershinin V.V., Sangadzhieva K.V., Sidorenko M.V. Problems of compensation of negative consequences during withdrawalland plots for the placement of linear objects on agricultural lands = Eurasian advocacy. 2022;2(57): 56. (In Russ.). https://doi.org/10.52068/2304-9839_2022_57_2_56

© Вершинин В.В., Сангаджиева К.В., Сидоренко М.В., 2022

1. Сущность проблемы

Право частной собственности в Российской Федерации охраняется Конституцией. В ст. 35 Основного закона за гражданами и их объединениями закреплено право частной собственности на землю [1], включая и земли сельскохозяйственного назначения, право собственности на которые имеет особый характер.

При этом государство как суверен обладает исключительным правом, закрепленным законодательно [ст. 56.3 ЗК РФ], изымать любые участки земли для государственных и муниципальных нужд на определенных условиях и с определенными целями.

Не во всех случаях земельные участки непосредственно изымаются (отчуждаются) для реализации тех или иных целей государства. В ряде случаев эти участки ограничиваются в использования для их правообладателей. Нередко изъятие земельных участков сопровождается ограничением в использовании прилегающих к ним участков, сохраняющих право собственности их владельцев. Изъятые для государственных и (или) муниципальных нужд земельные участки могут быть возвращены прежнему владельцу, либо такое возвращение не предусматривается.

Как правило, изъятие земельного участка для государственных и (или) муниципальных нужд или наложение ограничений в его использовании несет ряд негативных последствий для его владельцев и (или) собственников, в результате они несут значительные убытки, которые подлежат возмещению.

Однако, как показывает судебная практика, возмещение убытков реализуется не полностью, а способы (методы) возмещения (компенсации), на взгляд авторов этой публикации, далеки от совершенства. При этом, по мнению авторов, они приводят к ущемлению прав собственников и нарушению действующего законодательства.

Анализу сложившейся ситуации и возможности решения этой проблемы посвящена данная публикация.

2. Характеристика объекта исследования и его особенности

Среди всех земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения и изымаемых для государственных и (или) муниципальных нужд, особое место занимают участки, предназначенные для размещения так называемых линейных объектов. К ним относятся газо- и нефтепроводы, линии электропередач, каналы, автомобильные и железные дороги и т. п.

Их особенность характеризуется следующим:

– при относительно небольшой площади их размещение затрагивает несоразмерно большее, чем иные изымаемые участки, количество землевладений и землепользований;

– изымаемые участки, входящие в полосу отвода линейного объекта, ввиду их большого количества имеют, как правило, множество различных видов правообладания;

– негативные последствия, связанные с изъятием участков для размещения линейных объектов, затрагивают не только владельцев (пользователей) изымаемых у них участков, но и прилегающие к ним землевладения и землепользования;

– несмотря на то, что рассматривается изъятие участков только из состава земель сельскохозяйственного назначения, эти участки могут обладать различными видами разрешенного использования;

– изъятие любого участка из сельскохозяйственного использования влечет возникновение не одного, а множества негативных последствий, как правило, различных по своему видовому характеру, что, соответственно, требует использования различных методов и способов компенсации.

Последняя особенность связана с тем, что земля в сельском хозяйстве является: главным средством производства; носителем особого свойства – плодородия; пространственно-операционным базисом этого производства; антропогенно измененным природным объектом; а также обладает свойствами товара (недвижимости), историко-культурного наследия, рекреации и иными свойствами.

К примеру, изъятие оного участка под размещение линейного объекта может привести к:

– уменьшению площади обрабатываемых земель и, как следствие, снижению объемов производства, дохода, занятости населения;

– загрязнению прилегающих к изъятому участку сельскохозяйственных земель от эксплуатации линейного объекта и, как следствие, снижению объемов производства, качества продукции и величины доходов, возникновению затрат для ликвидации и (или) предотвращения загрязнения, снижению эффективности производства и инвестиционной привлекательности участка и т. д.;

– расчленению земельного массива сельскохозяйственного предприятия (товаропроизводителя) и, как следствие, возрастанию транспортных и эксплуатационных затрат, возможным изменениям специализации хозяйства и структуры посевных площадей и переселению работников и т. п.

Могут возникать и иные негативные последствия, обусловленные изменением геоэкономического состояния прилегающих к изъятым участкам территорий, нарушением миграционных путей животных, социальных, культурных и исторических особенностей населения.

Все это вызывает сложности дифференцированного и детального подхода к выявлению различных видов негативных последствий, методов и способов возмещения, а также объектов, чьё право на землю было нарушено (затронуто) или ограничено.

И, наконец, следует учитывать, что изъятие земель для федеральных (муниципальных) нужд у её собственников не является ожидаемым (долгожданным радостным) событием и, как правило, вызывает психологическое сопротивление, которое следует сгладить мерами, обеспечивающими социальное спокойствие, применив «мягкие» экономические управленческие инструменты.

3. Основные результаты исследований

Обращение к ст. 15 ГК РФ «Возмещение убытков» даёт нам возможность определить основные теоретические положения возмещения убытков в российском законодательстве и определиться с используемой в этой связи терминологией. Для анализа приводим статью 15 ГК РФ полностью (курсив наш):

«1. Лицо, право которого нарушено, *может требовать полного возмещения причиненных ему убытков*, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

2. 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).*

Если лицо, нарушившее право, *получило вследствие этого доходы*, лицо, право которого нарушено, *вправе требовать* возмещения наряду с другими убытками *упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы*» [2].

Правомерность нашего обращения к данной статье обоснована «духом и буквой» текста п. 2 ст. 8 Конституции РФ о равной защищенности всех форм собственности, а поскольку эта собственность изымается, то по факту изъятие означает нарушение прав собственности.

Анализ пунктов 1, 2 ст. 15 ГК РФ позволяет сделать два ключевых вывода:

1. Государство гарантирует гражданам и юридическим лицам право «требовать полного возмещения причиненных убытков».

2. Убытки включают два вида негативных последствий, связанных с нарушением прав собственности, подлежащих возмещению:

– первое – «расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права». Сюда можно отнести оплату юридических услуг, расходы, связанные с восстановлением правовых документов и т. п., а также «утрату или повреждение имущества», именуемую «реальный ущерб»;

– второе – «неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)».

Относительно использования применяемой в данной статье терминологии полагаем, что следует сослаться на официальные комментарии к этой статье Гражданского кодекса [3, 4], где сказано: «В законе говорится о взыскании убытков, возмещении вреда или ущерба, компенсации расходов или издержек и т. п. Вопрос о соотношении соответствующих терминов (и понятий) остается предметом дискуссий уже нескольких десятилетий. Анализ гражданско-правовых норм свидетельствует, что в некоторых случаях эти термины используются как синонимы».

В тех же комментариях [3, 4] сказано, что «в статье понятие убытков связывается с нарушениями и характеризуется как категория юридической ответственности». В контексте нашего рассмотрения такой комментарий может привести к неправомерному выводу: если государственные или муниципальные органы в законном порядке изъяли у гражданина земельный участок для своих нужд, никаких негативных последствий для бывшего собственника нет и быть не должно. Приведенный комментарий также делает призрачной возможность реализации текста второго абзаца п. 1 ст. 15 ГК РФ, где государство гарантирует: «Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы».

Обратимся к законодательству, определяющему правовой порядок компенсации (возмещения) негативных последствий, связанных с нарушением имущественных прав граждан и юридических лиц государственными органами и органами местного самоуправления.

В соответствии со ст. 16 ГК РФ «убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, …подлежат возмещению», а в соответствии со ст. 16.1 ГК РФ «…ущерб, причиненный личности или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица правомерными действиями государственных органов, …подлежит компенсации».

На основании изложенного, рассматривая земельный участок, находящийся в частной собственности гражданина или физического лица, как имущество, можно сделать следующие выводы:

– российское законодательство подтверждает факт возникновения негативных последствий для землевладельцев (землепользователей) земельных участков при изъятии их для государственных и муниципальных нужд;

– незаконные действия государственных и муниципальных органов, приведшие к негативным последствиям для физических и юридических лиц, квалифицируются как убытки и подлежат возмещению, а правовые действия, приведшие к негативным последствиям, квалифицируются как ущерб, который подлежит компенсации; те есть убытки возмещаются, а ущерб компенсируется.

Последнее дает нам право в дальнейшем употреблять понятие «ущерб» в паре с понятием «компенсации».

Обратимся к рассмотрению современного правового процесса изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд и его последствий для физических и юридических лиц, лишающихся права собственности на земельные участки.

Регулированию этого процесса посвящена Глава VII.1 Земельного кодекса РФ, содержащая 11 статей (56.2–56.12). Остановимся на ст. 56.8, раскрывающей особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с п. 1 ст. 56.8 ЗК РФ «Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, …определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Особенности возмещения (п. 2 ст. 56.8 ЗК РФ) свидетельствуют, что: «При определении размера возмещения *в него включаются рыночная стоимость земельных участков*, право частной собственности на которые подлежит 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.

В случае если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается *рыночная стоимость* этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или *рыночная стоимость* иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению» (курсив наш).

В приведенном выше правовом акте присутствуют те же два вида негативных последствий (убытков), которые мы отмечали в Гражданском кодексе (ст. 15 [2]): первый – убытки, причиненные изъятием участка (сюда можно отнести реальный ущерб, связанный с прекращением хозяйственного использования земли, зданий и сооружений, потерей урожая и т. п.), вместе с затратами на предстоящий выкуп земельного участка по рыночной стоимости (как компенсация за реальный ущерб) и второй – упущенная выгода (табл. 1).

Таблица 1

Виды негативных последствий, связанных с изъятием земельный участков для государственных и муниципальных нужд, и правовые инструменты их компенсаций

Виды негативных последствий	Пути использования правовых инструментов компенсации негативных последствий
Убытки (включая реальный ущерб)	1. Путем расчета результатов прекращенной хозяйственной деятельности, сноса зданий и сооружений, потери урожая и т. п.
	2. Путем выкупа земельного участка (плата за лишения прав собственности на земельный участок)
Упущенная выгода	1. Путем расчета размеров невыполненных обязательств перед третьими лицами (на основе представления доказательной базы)

Важнейшей особенностью возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, и одновременно недостатком, на наш взгляд, является то, что большая (основная) часть негативных последствий изъятия будет определяться (компенсироваться) на основе рыночной стоимости.

Такой правовой подход считаем необоснованным и недопустимым, так как, согласно общепринятому определению [5], *рыночной стоимостью* следует называть наиболее вероятную цену, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, в том числе, когда *одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение* (курсив наш). В нашем случае рыночную стоимость предлагают использовать при принудительном изъятии.

В дополнение к сказанному следует отметить, что рыночная стоимость – величина весьма нестабильная, «сиюминутная», она может формироваться на основе соответствующих рыночных манипуляций, более того, законодательно допускается при отсутствии рыночной стоимости использовать кадастровую, которая предназначена для других целей.

Законодательно допускается в случае несогласия с рыночной ценой, предлагаемой за изымаемый земельный участок для государственных и муниципальных нужд, обращение в суд, однако судиться с государством с надеждой на положительное решение нереально, так как у заявителя (собственника участка), как правило, практически нет аргументов, которые могли бы быть, в соответствии с действующим законодательством, приняты судом во внимание.

Безусловно, государству, вместо кропотливой работы по выявлению и компенсации всех негативных последствий у всех пострадавших сторон в результате изъятия земельного участка для своих нужд, гораздо проще выкупить этот участок, причем по той цене, которую оно может сформировать с помощью административного ресурса. Здесь наряду с экономической несправедливостью использования рыночной цены важную роль играет и социальная.

Прежде чем изложить ряд выводов и предложений, кратко обратимся к истории этой проблемы.

По результатам исследований М.С. Шайхуллина [6], «В дореволюционной России (до октября 1917 года) существовало два своеобразных способа прекращения прав собственности, когда без уничтожения самой вещи, но в силу предъявления известного права, принадлежащего всему государству или одному лицу, господство собственности должно прекратиться и уступить другим интересам… Таким общим понятием можно соединить два правовых института, служащих разным целям: выкуп и принудительное отчуждение, или экспроприация». Суть этого, на наш взгляд, несколько неясного, тезиса следует пояснить следующим образом: существовало два способа принудительного изъятия земли для нужд государства как соверена.

Первый – «выкуп» земель, который служил не только государственным, но и частным интересам. К примеру, в Резолюции Земского съезда 1905 года февральский съезд выразил свое отношение к аграрному вопросу, наряду с другими, в следующих двух пунктах: «3) предстоящая реформа должна быть построена на следующих началах: а) улучшение экономического положения землевладельческого класса путем обязательного выкупа из частновладельческих земель, необходимых для защиты интересов малоземельных групп разных категорий; б) признание государственного земельного фонда казенных и частных удельных земель, увеличение этого фонда путем покупки и выкупа частновладельческих земель и эксплуатации его в интересах трудящегося населения; в) упорядочение условий аренды путем государственного вмешательства в арендные отношения» [7].

Второй – «экспроприация», которая служила для отчуждения земель исключительно для общегосударственных целей, например для постройки железных и автомобильных дорог, военных сооружений, оборонных предприятий, больниц, церквей и т. п.

Следует отметить, что понятие «экспроприация» в то время имело иное значение, чем в послереволюционный период, и в обязательном порядке предполагало полную компенсацию всех негативных последствий.

Также у М.С. Шайхуллина [6] находим, что, по данным Л. А. Кассо (1906 г.) [8], «для прекращения права частной собственности, переходящего к какому-либо ведомству или предприятию, необходимо было выполнить два основных требования:

а) разрешение экспроприации со стороны законодателя;

б) постановление об отчуждении определенного количества земли.

Что касается вознаграждения, то оно, по общему правилу, устанавливалось окончательно

в высшей инстанции еще до занятия земли, но могло быть уплачено и впоследствии. При отчуждении под постройку железной дороги ввиду неотлагательности работ разрешалось занимать земли еще до окончательного утверждения оценки в центральном месте, а в особо предвиденных случаях еще до проведения оценки местными органами [8]. Следует заметить, что вознаграждение определялось специальной комиссией! Л.А. Кассо отмечает, что «…для того чтобы земля отошла принудительно на государственные или общественные нужды, необходимо было наличие следующих условий:

1) нужно, чтобы был издан особый закон, устанавливающий необходимость отчуждения земли в известном районе;

2) требовалось распоряжение соответствующего установления о занятии определенного земельного участка;

3) должен был быть установлен размер вознаграждения в пользу собственника, лишающегося недвижимого имущества» [8].

Последние два момента были отнесены к деятельности органов администрации местного самоуправления, и лишь утверждение оценки могло доходить до Высочайшей власти.

2. Необходимо обратить внимание на само используемое понятие при изъятии земель: не «компенсация», не покрытие «убытков», «расходов» или «ущерба», а «вознаграждение»! Вознаграждение как форма покрытия убытков, расходов и ущерба последствий изъятия, согласно сущности этого понятия, предполагало не только компенсации и покрытие всех возможных негативных последствий, а ещё и награду (вознаграждение), очевидно, за согласие пойти навстречу государству и принять общественные интересы выше личных! Полагаем, что вознаграждение следует рассматривать как перспективный для нашей действительности принцип компенсации за утраченное право собственности на земельный участок для нужд государства.

Первым нормативно-правовым актом, который наиболее полным образом устанавливал порядок изъятия земель для государственных и общественных надобностей, а также возмещение убытков, связанных с изъятием земель, было Положение об изъятии земель для государственных и общественных надобностей, утвержденное Постановлением ВЦИК и СНК РСФСР от 4 марта 1929 года [9]. Положение впервые включало подробный перечень тех объектов, под которые будет производиться изъятие земель, в их число входили и линейные объекты, такие как железнодорожные линии (магистрали и ветви подъездных путей), нефтепроводы, шоссейные и грунтовые дороги и прочие линейные транспортные сооружения.

Возмещение убытков, связанных с изъятием земель, определялось следующими выделенными нами для анализа пунктами Положения (курсив наш):

«12. При изъятии земли *землепользователям и другим лицам, интересы которых затронуты изъятием,* возмещаются возникающие из факта изъятия убытки, как то:

а) стоимость всех отчуждаемых строений, сооружений, насаждений и посевов *или стоимость их переноса и устройства на новом месте*;

б) неиспользованные затраты по обработке, удобрению, обводнению, осушению и пр.;

в) *расходы по восстановлению остающегося после изъятия имущества;*

г) для трудовых землепользователей – все *расходы, связанные с работами и необходимыми мероприятиями по переустройству хозяйства на остающейся после изъятия части земли или по первоначальному устройству хозяйства на новом месте.*

При изъятии вместе с землей лесных и водных пространств или источников возмещаются также убытки землепользователей *от прекращения их прав на пользование* означенными лесными и водными пространствами или *источниками.*

14. В целях устранения и уменьшения вреда и убытков, причиненных изъятиями земли, *на учреждения и предприятия, которым передается земля, могут возлагаться дополнительно к уплате вознаграждения* или взамен его обязательства, заключающиеся:

а) в устройстве и содержании мостов, плотин, водостоков, переездов, дорог, ограждений и пр.;

б) в *допущении прежних пользователей к участию в той или другой мере в пользовании изъятыми участками* и имуществом и в ограничении в той или иной мере учреждений и предприятий, которым передается земля, в пользовании изъятыми участками или имуществом.

16. Трудовым землепользователям, лишившимся всей или части земли, *предоставляется преимущественное право* в течение двух лет с момента изъятия земли *получить соответственные участки земли из государственного земельного или переселенческого фонда»* [9].

Для возмещения убытков назначалась специальная оценочная комиссия, а при несогласии какой-либо из заинтересованных сторон с её постановлением можно было обратиться в суд.

Полагаем необходимым обратить внимание на следующие особенности возмещения убытков,

связанных с изъятием земельного участка, которые в настоящее время не подлежат возмещению, однако сохраняются и могут быть рекомендованы для восстановления как весьма полезные и справедливые. Вот некоторые из них:

1. Государство было заинтересовано в дальнейшем функционировании оставшейся части землепользования, поэтому гарантировало не только возмещение расходов, связанных с работами и необходимыми мероприятиями по переустройству хозяйства на остающейся после изъятия части земли или по первоначальному устройству хозяйства на новом месте, но и расходов по восстановлению остающегося после изъятия имущества или стоимости их переноса и устройства на новом месте.

2. На нового пользователя могли быть наложены дополнительно к уплате вознаграждения бывшему пользователю или сохранялось его право пользоваться изъятым участков.

3. Убытки возмещались не только землепользователям (чьё право пользования прекращалось), но и другим лицам, интересы которых были затронуты изъятием.

Следует согласиться с доводами М.С. Шайхуллина [6], что изданные в последующие годы правовые документы по вопросам изъятия земель для государственных и общественных нужд принципиально мало что меняли по сравнению с приведенными в Положении от 1929 года. Лишь в документе от 22 июня 1954 года [10] вместо термина «изъятие» употреблялся термин «отвод земель», который по своей сути предусматривал изъятие. Принципиальные изменения возникли с выбором нового пути развития страны в 1985 году и с принятием Закона СССР «О собственности в СССР» [11], который провозглашал возвращение в России частной собственности на землю.

Последний (январь 2022 г.) из вышедших к настоящему времени документов, регламентирующих возмещение убытков, в том числе в результате ограничения прав собственников земельных участков [11], не вносит принципиально новых подходов в решении рассматриваемой проблемы.

Среди положительных сторон следует отметить расширенный состав убытков, учет (упоминание) зонирования территории как фактора расчета величины компенсаций, рассмотрение платы за публичный сервитут. Однако в документе нет четкого решения относительно расчета размера упущенной выгоды, которую предлагают определять «в виде приведенного недополученного дохода», при этом вместо конкретного срока для установления приведенного дохода указывается на «разумный срок» [11]. В документе неоднократно ссылаются на выкуп земельного участка, его рыночную стоимость, что, по нашему мнению, как отмечалось ранее, неправомерно.

4. Выводы

Изложенное позволяет сделать следующие выводы:

– необходимо отказаться от использования рыночной стоимости как инструмента выкупа прав на земельный участок, изымаемый для государственный и муниципальных нужд, взамен детального расчета компенсационных выплат бывшему собственнику;

– в исключительных случаях следует ввести вместо рыночной стоимости специальную «выкупную» или «компенсационную» стоимость, учитывающую экономические, экологические и социальные последствия изъятия земель с приоритетом защиты прав граждан перед интересами государства;

– исходя из роли компенсаций, пересмотреть идеологию компенсаций, вернувшись к принципу «вознаграждения» за отказ от права собственности на земельный участок в пользу государства;

– расчет указанной выше стоимости при изъятии земельного участка для государственных нужд необходимо осуществлять на основе специального проекта, базирующегося на анализе природных условий землепользования и условий его экономической деятельности (проект обоснования землеустроительных решений);

– результаты расчета компенсационных выплат бывшему собственнику следует утверждать специальной комиссией;

– для предотвращения коррупционной составляющей компенсационных выплат следует детально изучить историю собственности изымаемого участка;

– расширить перечень компенсационных выплат рядом новых показателей: затратами для восстановления хозяйства на оставшейся территории и т. п. (по аналогии с советским периодом);

– изъятие земель для государственных и муниципальных нужд перевести исключительно под контроль государства, лишив муниципалов исключительного права на продажу (выкуп) подведомственных им земель;

– планирование изъятия земель для государственных и муниципальных нужд следует осуществлять в соответствии с Генеральным планом охраны и использования земельных ресурсов Российской Федерации.

Список источников

1. https://zemarenda.ru/soderzhanie-prava-sobstvennosti-na-zemlyu.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации с Комментариями 2020–2021 года (новая редакция с последующими изменениями), статья 15 [Электронный ресурс]. URL: https://stgkrf.ru/15.
4. Садиков О.Н. Убытки в гражданском праве Российской Федерации. М.: Статус, 2009. С. 9, 50–57.
5. Рыночная стоимость [Электронный ресурс]. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/.
6. Шайхуллин М. Институт изъятия земель в традиции и правовом регулировании местного самоуправления // Муниципальное право. 2009. № 14. С. 83–87.
7. Белявский А.С. Земельный вопрос и национализация земли. М.: Типография Г. Лисснера и Д. Собко, 1906. С. 17.
8. Кассо Л.А. Русское поземельное право. М.: Государственная типография, 1906. С. 150.
9. Свод указов РСФСР. 1929. № 24. Ст. 248.
10. Постановление Совета Министров СССР от 22 июня 1954 г. «О порядке рассмотрения вопросов об отводе земель для государственных, общественных и других надобностей» // Законодательство о капитальном строительстве в СССР. Т. 1. М.: Госюриздат, 1961. С. 279.
11. Положение о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости. Утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 января 2022 г. № 59.

References

1. https://zemarenda.ru/soderzhanie-prava-sobstvennosti-na-zemlyu.
2. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii.
3. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii s Kommentariyami 2020–2021 goda (novaya redakciya s posleduyushhimi izmeneniyami), stat`ya 15 [E`lektronny`j resurs]. URL: https://stgkrf.ru/15.
4. Sadikov O.N. Uby`tki v grazhdanskom prave Rossijskoj Federacii. M.: Status, 2009. S. 9, 50–57.
5. Ry`nochnaya stoimost` [E`lektronny`j resurs]. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/.
6. Shajxullin M. Institut iz``yatiya zemel` v tradicii i pravovom regulirovanii mestnogo samoupravleniya // Municipal`noe pravo. 2009. № 14. S. 83–87.
7. Belyavskij A.S. Zemel`ny`j vopros i nacionalizaciya zemli. M.: Tipografiya G. Lissnera i D. Sobko, 1906. S. 17.
8. Kasso L.A. Russkoe pozemel`noe pravo. M.: Gosudarstvennaya tipografiya, 1906. S. 150.
9. Svod ukazov RSFSR. 1929. № 24. St. 248.
10. Postanovlenie Soveta Ministrov SSSR ot 22 iyunya 1954 g. «O poryadke rassmotreniya voprosov ob otvode zemel` dlya gosudarstvenny`x, obshhestvenny`x i drugix nadobnostej» // Zakonodatel`stvo o kapital`nom stroitel`stve v SSSR. T. 1. M.: Gosyurizdat, 1961. S. 279.
11. Polozhenie o vozmeshhenii uby`tkov pri uxudshenii kachestva zemel`, ogranichenii prav sobstvennikov zemel`ny`x uchastkov, zemlepol`zovatelej, zemlevladel`cev i arendatorov zemel`ny`x uchastkov, a takzhe pravoobladatelej raspolozhenny`x na zemel`ny`x uchastkax ob``ektov nedvizhimosti. Utverzhdeno Postanovleniem Pravitel`stva Rossijskoj Federacii ot 27 yanvarya 2022 g. № 59.

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.
Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article.
The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 12.04.22; одобрена после рецензирования 30.04.22; принята к публикации 30.04.22.

The article was submitted 12.04.22; approved after reviewing 30.04.22; accepted for publication 30.04.22.

Проведем профессиональную экспертизу:

Строительно-техническую
Землеустроительную
Инженерно-технологическую
Пожарно-техническую
Автотехническую
Почерковедческую
Подлинности документов
Оценочную
Товароведческую
Бухгалтерскую

Профессионализм экспертов и современные методики проведения исследований в сжатые сроки обеспечивают максимально достоверные результаты!

Платинум
группа компаний

м. Электрозаводская,
г. Москва, пл. Журавлева, д. 2, стр. 2, офис 321
ocenka-m.com • info@ocenka-m.com
8 (800) 100-50-01 • 8 (495) 308-15-15