

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ВОПРОСУ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСАХ

А.А. Байкалов, студент

О.А. Подшивалова, студент

Новосибирский национальный исследовательский государственный университет
(Россия, г. Новосибирск)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-6-1-18-20

Аннотация. В статье исследуется российская правоприменительная практика института изъятия земельных участков, а именно анализируются основные позиции судов по вопросу изъятия земельных участков в публичных интересах в рамках процедур по установлению публичного интереса и определению денежного возмещения. Рассматриваются не только судебные позиции в конкретных делах, но и правовая база, влияющая на правоприменительный вектор.

Ключевые слова: статья 49 ЗК РФ, изъятие земельного участка, публичный интерес, судебная практика, основания изъятия, государственные и муниципальные нужды.

Процедурно изъятие земельного участка представляет собой добровольный порядок на основании соглашения или же принудительный на основании решения суда. Во втором случае процедурной особенностью является необходимость выяснить, действительно ли имеется публичный интерес с правом изъятия, и если да – какую сумму компенсации необходимо определить.

Проблемы начинаются с самого начала – в земельном законодательстве отсутствует понятие публичных интересов, что закономерно восполняется судебной практикой. Если в статье 49 Земельного Кодекса Российской Федерации наличие публичного интереса презюмируется, то в судебной практике приоритет публичного интереса перед частными не подвергается сомнению даже при последующей эксплуатации государственных или муниципальных объектов на платной основе [1].

Конституционный суд Российской Федерации указывал, что ограничения прав и свобод допустимы, только если такие ограничения адекватны социально необходимому результату и строго обусловлены публичными интересами. Изъятие земельного участка для государственных нужд без одновременного разрешения вопроса о выплате возмещения за изымаемый участок не соответствует требованиям статьи 56.11 Земельного Кодекса Российской Фе-

дерации, пункту 4 статьи 281 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также основополагающим принципам статьи 35 Конституции Российской Федерации. Но данный комментарий устанавливает лишь общие принципы, которые зачастую широко трактуются на практике.

По итогу оспорить положения статьи 49 Земельного Кодекса Российской Федерации исходя из подразумеваемого соответствия данной статьи смыслу и назначению публичных интересов практически невозможно [2]. Например, по делу N А08-2575/2013 были выявлены нарушения порядка изъятия, но суды не только не отказывали в признании публичной значимости подпадающих под эту статью проектов, но и существенно ограничивали возможность для правообладателей выбора способов защиты своих прав, признавая лишь право на возмещение убытков [3].

Применение такого способа защиты, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, судами не принимается как нарушающее принцип соразмерности, способное привести к нарушению баланса интересов сторон и приоритета публичных интересов.

В практике есть случаи успешного признания решения об изъятии незаконным ввиду факта несоответствия решения

Уполномоченного органа об изъятии земельного участка требованиям действующего законодательства [4], но основная масса проигрышные [5, 6].

Ещё одну категорию споров составляют судебные разбирательства в отношении установления рыночной стоимости объекта.

Определение размера возмещения (порой даже свыше пределов суммы, заявленной истцом в качестве возмещения) является прерогативой суда, поскольку это обеспечивает баланс прав истца и ответчика. В частности, так суд обеспечивает равноценное возмещение, полагающееся ответчику за изъятие земельного участка [7].

Суд основывается на имеющихся экспертизах и оценках или же может самостоятельно инициировать повторную экспертизу по делу, которая будет поручена экспертной организации, выбранной судом без учета предложений сторон [8]. Так же суд может дополнительно учесть ценообразующие факторы: местоположение изымаемого земельного участка, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), наличие коммуникаций и транспортной доступности [9].

Библиографический список

1. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31 октября 2018 года N Ф05-15764/2018 по делу N А41-42211/17.
2. Краснова И.О. Квалификация публичных интересов при разрешении судами споров об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Экологическое право. – 2020. – № 2.
3. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27 апреля 2015 года N Ф10-2117/2015 по делу N А08-2575/2013.
4. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 06 июля 2018 N Ф03-2529/2018 по делу N А73-7853/2017.
5. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 26 августа 2019 N Ф03-2844/2019 по делу N А59-3963/2018.
6. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10 февраля 2021 N Ф04-4300/2020 по делу N А45-507/2020.
7. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 04 мая 2018 года по делу N А41-43292/17.
8. Определение Арбитражного суда Нижегородской области от 22 декабря 2015 года по делу N 43-8940/2015.
9. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29 июня 2018 по делу N А15-5/2017.

Есть широкая практика определения размера убытков лица, у которого изымается земельный участок, в том числе упущенной выгоды [10]. Например, возмещаются убытки, связанные с расходом на перенос трансформаторной подстанции [11] или в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий [12]. Не возмещаются убытки за самовольные постройки [13]. Так же убытки не должны быть предположительного характера без подтверждающих доказательств [14]. При этом неопределенность размера убытков, причиненных изъятием участка, не может служить основанием для отказа в удовлетворении иска о взыскании таких убытков, поскольку не влияет на само право получить денежную компенсацию [15].

По итогу можно сделать вывод о наличии обширной судебной практики абстрактного толкования понятия публичных интересов в пользу приоритета их над частными интересами ввиду недостаточного урегулирования данного вопроса на законодательном уровне. Видится необходимым конкретизировать правовое регулирование рассматриваемого института с целью формирования единой правоприменительной практики.

10. Ждан А. Размер компенсации при изъятии земельных участков: подходы судебной практики // Жилищное право. – 2018. – №9. – С. 63-75.

11. Постановление Президиума Хабаровского краевого суда от 09 июля 2018 года N 44Г-92/2018.

12. Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 13 декабря 2021 года по делу N А65-34803/2019.

13. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28 апреля 2015 года по делу N А41-218/14.

14. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 мая 2017 года N Ф05-5487/2017 по делу N А41-78774/15.

15. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 марта 2014 года по делу № 82-КГ13-5.

JUDICIAL PRACTICE ON THE ISSUE OF THE SEIZURE OF A LAND PLOT IN THE PUBLIC INTEREST

A.A. Baikalov, *Student*

O.A. Podshivalova, *Student*

Novosibirsk State University

(Russia, Novosibirsk)

***Abstract.** The article examines the Russian law enforcement practice of the institute of land plots withdrawal, namely analyzes the main positions of the courts on the issue of withdrawal of land plots in the public interest in the procedures of establishing the public interest and determining monetary compensation. Not only the court positions in specific cases are considered, but also the legal framework that affects the law enforcement vector.*

***Keywords:** Article 49 of the Land Code of the Russian Federation, withdrawal of a land plot, public interest, judicial practice, grounds for withdrawal, state and municipal needs.*