УДК 34.347

Гарафеева Г. Р.
студент
1 курс магистратуры, Юридический факультет
Казанского (Приволжского) Федерального
Университета (г. Казань)

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СОБСТВЕННОСТИ ПРИ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Аннотация. Статья посвящена исследованию правового института изъятия земель для государственных или муниципальных нужд, рассматриваются случаи определения рыночной стоимости земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд. Внимание автора обращается на положения, сложившейся, но неоднозначной судебной практики, а также существующие пробелы в законодательстве. Предлагаются формулировки вариантов правовых понятий для восполнения пробелов и внесений изменений в нормативно-правовые акты.

Ключевые слова: изъятие земель для государственных или муниципальных нужд, возмещение при изъятии, рыночная стоимость земельного участка, судебная оценочная экспертиза, гражданский процесс, арбитражный процесс.

Annotation. The article is devoted to the study of the legal institution of land seizure for state or municipal needs, the cases of determining the market value of a land plot seized for state or municipal needs are considered. The author's attention is drawn to the provisions of established but ambiguous judicial practice, as well as existing gaps in legislation. Formulations of variants of legal concepts are proposed to fill in the gaps and introduce amendments to regulatory legal acts.

Keywords: seizure of land for state or municipal needs, compensation in case of seizure, market value of the land plot, judicial appraisal examination, civil procedure, arbitration process.

Одним из оснований прекращения права собственности на землю в действующем законодательстве Российской Федерации является изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Данное основание прекращения права собственности является принудительным, так как содержит императивное воздействие на собственника земельного участка, поэтому применяется в исключительных случаях. В соответствии с конституционными началами право частной собственности, охраняемое законом, в исключительных случаях может быть отчуждаемо при наличии гарантированного государством условия предварительного и равноценного возмещения.[1] Исходя из обширной судебной практики при реализации данного института возникает ряд вопросов относительно определения стоимости земельного участка и имущества при его изъятии. В связи с развитием экономических отношений, инфраструктуры страны данный институт развивается, в том числе законодательно регламентируется, однако возникают ряд вопросов на практику, которые требует разрешение действующей проблематики.

Согласно Земельному кодексу РФ, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд производится возмещение собственнику, состав которой можно подразделить на три основные группы: возмещение рыночной стоимости земельного участка, возмещение иных прав, которые прекращаются в связи с изъятием, а также возмещение убытков.[2] Однако, в действующем законодательстве отсутствует четкая регламентация того, что можно включать в возмещение убытков при изъятии земель для государственных или муниципальных нужд, а также определение ее рыночной стоимости. В связи с чем в судебной практике складывается неоднозначная

---

[1] Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7- ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11- ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

[2]Статья 56.8. Земельный Кодекс РФ: федеральный закон от 25.10.2001 №136 ФЗ (ред.от 05.12.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст.4147.

позиция при разрешении вышеупомянутых вопросов. В частности, возникает вопрос о недостаточном размере возмещении при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Справедливо отмечает А. Шишкина, на сегодняшний день «единообразный подход к определению выкупной цены в судебной практике не сложился».[3]

Так, при изъятии земельного участка возникает потребность в возмещении не только самого земельного участка и прилежащего к нему жилого дома, здания, но и иных построек, которые находятся на земельном участке, но чаще всего не рассматривается как составляющая выкупа при принудительном прекращении права на землю.

Также необходимо отметить позицию Верховного суда, который определяет, что фактическое изъятие земельного участка, то есть отсутствие решения об изъятии или несоблюдение определенной процедуры не лишает правообладателя такого участка права на возмещение убытков, причинённых фактическим лишением имущества.[4] Что соответствует принципу, равноценности и соразмерности возмещения при принудительном изъятии, но не учитывает конституционную гарантию о предварительности принудительного прекращения права собственности.

Изъятие земельных участков и иных объектов собственности должно соответствовать ряду принципов, а именно принципу предварительности возмещения земельных участков, принцип возмездности принудительного изъятия земельного участка, принцип равноценности возмещения земельного участка. Так, в рамках рассмотрения дел при определения принудительного изъятия возникает ряд вопросов о возможности отнесения тех или иных расходов в сумму возмещения. Расходы связанный с возмещением расходов при изъятии, не смотря на их детализированное закрепление в законодательстве, продолжают присутствовать ряд пробелов. Так, суд исходит из того, что включение в убытки не может входить стоимость риэлтерских

---

[3] Шишкина А. Выкуп аварийного жилья по-кургански // Жилищное право. 2022. N 9. 16 с.
[4] п. 25. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 07 апреля 2021 N 1 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, июль 2021 г., №7.

услуг, так как данные расходы не мотивированы и не аргументированы, а также их взыскание не соответствует положениям статьи 56.8 ЗК РФ[5]. Можно говорить о том, что данные расходы не будут квалифицироваться как убытки, которые безусловно возникают у владельца земельного участка в случае изъятия последнего.

Особенность споров при изъятии земель для государственных или муниципальных нужд обусловлено тем, что они подразумевают гражданские правовые правоотношения с элементами императивного начала. Так как изъятие частной собственности само по себе является исключительным принудительным основанием прекращения права. Однако возмещение производится также в рамках гражданских правоотношений. Данная особенность обусловливает сложность данных правоотношений. Нельзя не согласится с позицией Актугановой Р.Р., которая указывает одной из причин принятия решения об изъятии частной собственности для публичных нужд необходимость в оперативной реализации инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры государства[6]. Действительно, изъятие является исключительным основанием прекращения права частной собственности, в связи с чем необходимо учитывать интересы обеих сторон.

С развитием экономики, технологических инноваций возникает вопрос о включении в возмещение при изъятии землевладельцам ущерба в связи с данной процедурой, вследствие которой теряется место собственники организаций, которое по свойствам подходила для развития определенного бизнеса. Необходимо учитывать интересы обеих сторон. В связи со сложившейся экономической ситуацией в стране, бурным развитием экономических правоотношений, стимулирования экономического роста целесообразно учитывать также потенциальную прибыль и определять размер возмещения с минимальными или нулевыми потерями для собственника. Так

---

[5] Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 29 марта 2022 г. по делу N 33-445/2022. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения: 1.05.2025).

[6] Актуганова Р. Р. Анализ процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Аллея науки. 2017. Т. 1. № 16. 642 с.

суд по делу № А40-260729/2021 от 17.10.2022 исходит и того, что в возмещение входят услуги по профессиональному поиску аналогичного помещения[7]. В то же время включение в общий состав возмещение позволяет сохранить положение лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью и значительно уменьшить нагрузку, что способствует поддержанию государством развитие бизнеса, так как данные расходы соответствуют принципу соразмерности при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Наиболее актуально стоит вопрос об определении рыночной стоимости при возмещении владельцам земельного участка. В настоящее время чаще всего судом производится дополнительная судебная экспертиза, которая играет ключевую роль при определении возмещении. Отсутствие четкой регламентированной структуры проведения экспертизы при проведении оценки имущества, подлежащему изъятию, приводит в ряду спорных вопросов. Так, в рамках определения стоимости арбитражный суд в постановлении от 30.03.2023 № Ф05-4486/2023 отказал в удовлетворении ходатайства о проведении повторной судебной экспертизы в связи со значительным завышением стоимости имущества, указывая на то, что заключение эксперта содержит в себе помимо стоимости изымаемого имущества также упущенную выгоду[8]. Отсутствие четкой регламентации при проведении судебной оценочной экспертизы не позволяет в полной мере оценить стоимость изымаемого имущества, так как в большинстве случаев оценка ограничивается лишь установлением рыночной стоимости субъекта, что не позволяется в полной мере реализовать положения равноценности возмещения.

---

[7] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05 декабря 2022 г. N 09АП-79610/22 по делу N А40-260729/2021. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 1.06.2025).

[8] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 марта 2023 г. N Ф05-4486/23 по делу N А40-262177/2021. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения: 11.05.2025).

Таким образом, проблемы возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд является наиболее актуальным. На сегодняшний день, несмотря на достаточно правовую регламентацию положений об изъятии, возникает ряд пробелов, с которыми сталкиваются субъекты правоотношений при реализации института изъятии земель. Для разрешения вышеупомянутых проблем необходимы комплексные пути решения, включающие в себя совершенствование законодательной базы, вопросов деятельности экспертов, а также контроля за их деятельностью. Выполнение мер позволит повысить качество и защиту прав участников данных правоотношений.

Использованные источники:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11- ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Земельный Кодекс РФ: федеральный закон от 25.10.2001 №136 ФЗ (ред. от 20.03.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст.4147.
3. Шишкина А. Выкуп аварийного жилья по-кургански // Жилищное право. 2022. N 9. С. 13 - 20.
4. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 07 апреля 2021 N 1 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, июль 2021 г., №7.
5. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 29 марта 2022 г. по делу N 33-445/2022. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения: 1.05.2025).
6. Актуганова Р. Р. Анализ процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Аллея науки. 2017. Т. 1. № 16. С. 642 – 647.

7. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05 декабря 2022 г. N 09АП-79610/22 по делу N А40-260729/2021. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 1.06.2025).
8. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 марта 2023 г. N Ф05-4486/23 по делу N А40-262177/2021. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения: 11.05.2025).

Информация о себе:
Гарафеева Гузель Ринатовна, e-mail: gguzelia.rin@yandex.ru