



**ГАВРИЛИНА
ЕЛЕНА ЮРЬЕВНА**

советник Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», кандидат юридических наук



**БОРОДКИНА ЕКАТЕРИНА
ВЛАДИМИРОВНА**

младший юрист Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», аспирант кафедры коммерческого права и основ правоведения юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПУБЛИЧНЫХ НУЖД: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ

В настоящее время изъятие земельных участков для публичных нужд на практике вызывает ряд проблем. Авторы рассматривают спорные вопросы специальных процедур изъятия земельных участков, механизм изъятия по инициативе собственника (землепользователя, землевладельца). Особое внимание в статье уделяется установлению размера возмещения стоимости изымаемого участка. Авторы предлагают возможный механизм для ее определения.

Ключевые слова: изъятие земельных участков, специальный порядок изъятия земельных участков, компенсация, возмещение, оценка, рыночная стоимость, кадастровая стоимость

В последние годы в России активно реализуются масштабные строительные проекты, в том числе связанные с крупными мировыми политическими и экономическими и спортивными мероприятиями, такими как саммит АТЭС, Олимпиада в Сочи, Универсиада в Казани, чемпионат мира по футболу 2018 г., расширение границ Москвы. При реализации таких масштаб-

ных проектов в зону планируемого строительства неизбежно попадают земельные участки, находящиеся в собственности частных лиц.

Статья 1 Протокола № 1 к Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод (далее — Конвенция) содержит важную гарантию, согласно которой

никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права¹.

Как и в иных случаях, когда общественный интерес диктует необходимость ограничения прав частных лиц, при изъятии участков для публичных нужд особое значение имеют соразмерность ограничения прав собственника изымаемого объекта и соблюдение баланса публичных и частных интересов.

В соответствии с п. 1 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, осуществляется в исключительных случаях, связанных со следующими мероприятиями:

1) выполнение международных обязательств Российской Федерации;

2) возведение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их возможного размещения. К исчерпывающему перечню таких объектов относятся:

- объекты энергетических систем федерального и регионального значения;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны и безопасности;
- объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи федерального и регионального значения;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

- объекты, обеспечивающие статус и защиту государственной границы Российской Федерации;
- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты систем электро- и газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения государственного или муниципального значения;
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иные обстоятельства в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в том числе путем выкупа, — в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, несмотря на то что ст. 49 ЗК РФ указывает на исключительность оснований принудительного изъятия земельных участков для публичных нужд, в ЗК РФ перечень таких оснований не сформулирован как исчерпывающий. Наличие такой бланкетной нормы сделало возможным принятие целого ряда законов, закрепляющих не только дополнительные, не предусмотренные ЗК РФ основания для изъятия, но и его особые упрощенные и ускоренные процедуры.

Можно выделить следующие специальные случаи изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд:

1) для размещения на территориях, включенных в границы г. Москвы², объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих реализацию

¹ В соответствии с позицией ВАС РФ это положение означает, что ЕСПЧ при решении вопроса о защите имущественных прав оценивает, насколько взвешенно принятый национальным судом акт разрешает вопрос о защите прав частного лица и интересов общества. Ключевым является принцип баланса частных и публичных интересов (см.: Информационное письмо ВАС РФ от 20.12.1999 № С1-7/СМП-1341 «Об основных положениях, применяемых Европейским судом по правам человека при защите имущественных прав и права на правосудие»).

² Изменение границ г. Москвы осуществлено на основании Постановления Совета Федерации Федерального Собрания РФ от 27.12.2011 № 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью».