**Научное направление «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»**

**А.В. Козлов, Л.А. Лушина**

**ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

Ввиду особой важности данного вопроса, общее количество общественных отношений в сфере изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в последнее время резко возросло. Это объясняется внутренними и внешними факторами. Во-первых, усиление роли Российского государства на международной арене, взятие ответственности Российской Федерацией за проведение важных международных проектов, конференций (проведение Олимпиады в 2014 году в Сочи, организация проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума «азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» во Владивостоке в 2012 году, проведение чемпионата мира по футболу в 2018 году в нескольких городах России) ведет к необходимости улучшения инфраструктуры недвижимости в России, и, как следствие, необходимости частичного изъятия земельных участков, находящихся в частном секторе. Во-вторых, внутреннее развитие государства, стремление публичных властей улучшить уровень жизни населения страны, проведение различных государственных целевых программ в данной сфере (федеральная целевая программа «жилище» на 2011-2015 годы), необходимость сноса ветхого жилища и застройки современных объектов недвижимости также ведет к необходимости изъятия некоторых земельных участков для проведения соответствующих мероприятий.

Однако, процессуальная неурегулированность данного вопроса, наличие существенных правовых пробелов в данной сфере, наделение правом субъектов РФ самостоятельно распоряжаться изъятием земельных участков, как правило, без особого контроля за этим со стороны федеральных властных структур, не могло не привести к большому количеству судебных тяжб, которые и по сей день решаются весьма не однозначно.

Определенная судебная практика в данной сфере коснулась и Высших Судов РФ. Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда вынес постановление от 1 декабря 2011 г. N 9987/11отменяющее решение судов нижестоящих инстанций, удовлетворивших требования администрации города Челябинска в связи с изъятием муниципальными органами города Челябинска земельных участков, находящихся в федеральной собственности (закрепленные за 354-м окружным военно-клиническим госпиталем Приволжско-Уральского военного округа, находящегося под юрисдикцией министерства обороны РФ), указав при этом, что: из совокупного толкования положений [статьи 279](consultantplus://offline/ref=A69F658637BAFA499F33705ECE803FE32C6E36197E73081329A27350508D45E32751053C76D67FI0jBH) Гражданского кодекса, [статей 49](consultantplus://offline/ref=A69F658637BAFA499F33705ECE803FE3246B31167D7C551921FB7F5257821AF42018093D77D2780DI9jCH), [55](consultantplus://offline/ref=A69F658637BAFA499F33705ECE803FE3246B31167D7C551921FB7F5257821AF42018093D77D27801I9j3H) и [63](consultantplus://offline/ref=A69F658637BAFA499F33705ECE803FE3246B31167D7C551921FB7F5257821AF42018093D77D2790DI9jDH) Земельного кодекса усматривается, что установленные ими правила об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд не подлежат применению в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. В связи с этим порядок изъятия земельных участков у Российской Федерации для нужд муниципальных образований гражданским законодательством не предусмотрен[[1]](#footnote-1).  
 Весьма интересным представляется определение Конституционного суда Российской Федерации от 21 декабря 2006 г. N 575-О. В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации Л.Ф.Исмагилова оспаривает конституционность статьи 239 ГК Российской Федерации об отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится без предварительного выявления мнения собственника недвижимого имущества о характере, условиях и размере равноценной компенсации, на что Конституционный Суд дает разъяснения, что: В соответствии со статьей 239 ГК Российской Федерации в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здания,сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно статьями 279 - 282 и 284 – 286 данного Кодекса; требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления, обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на

данное недвижимое имущество (пункт 1)[[2]](#footnote-2).

Переходя к практике судов общей юрисдикции, следует подчеркнуть следующее. На практике, суды общей юрисдикции в 90% случаях изъятия земельных участков у частных собственников встают на сторону государственной или муниципальной власти. В качестве примера можно привести следующее дело.

Правительство города Москвы постановило изъять для государственных нужд у ЗАО "Росстройсервис" земельный участок для реализации международных договоренностей по созданию Китайского делового центра "Парк Хаумин. При рассмотрении дела решением суда первой инстанции от 25 января 2006 г., оставленным без изменения апелляционным судом, заявителю отказано в удовлетворении требования о признании оспариваемого постановления недействительным. Рассмотрев кассационную жалобу ЗАО, ФАС Московского округа оставил принятые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения, мотивируя тем, что правительством города Москвы соблюден порядок изъятия земельного участка для государственных нужд. Признавая оспариваемое постановление правильным, суды посчитали, что Российская Федерация взяла на себя международные обязательства по строительству именно в этом месте Китайского делового центра, сославшись при этом на протоколы заседаний комиссии по подготовке регулярных встреч глав правительств. Оценив эти протоколы на их соответствие Федеральному закону от 15 июля 1995 г. N 101, суды пришли к выводу, что спорный земельный участок был изъят для государственных нужд на основании протоколов, имеющих силу международных договоров согласно ч. 2 ст. ст. 1, 6 Федерального закона "О международных договорах Российской Федерации" (Постановление ФАС Московского округа от 23 августа 2006 г. N КА-А40/7425-06-П)[[3]](#footnote-3)

На практике имеют место случаи, когда муниципальный орган власти принимает решение по распоряжению земельным участком, не расположенным на территории муниципального образования.

В частности, Постановлением ФАС Поволжского округа от 6 марта 2007 г. N А55-28423/05-10 оставлена без удовлетворения кассационная жалоба по делу о признании недействительным ненормативного акта исполнительного органа муниципального образования, который принял решение по распоряжению земельным участком, не находящимся в муниципальной собственности и не расположенным на территории данного муниципального образования[[4]](#footnote-4).   
Постановление Федерального Арбитражного Суда Поволжского округа от 18 мая 2012 г. по делу N А65-5409/2011 подтверждает тот факт, что ряд судебных решений по вопросам об изъятии земельных участков вызывает некоторое недоумение. Так, данный Арбитражный Суд Поволжского округа постановил: решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.09.2011 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2012 по делу N А65-5409/2011 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения, не смотря на вполне обоснованную жалобу истца о том, суд апелляционной инстанции необоснованно не принял в качестве доказательства отчет независимого оценщика - общества с ограниченной ответственностью "Арт-Эксперт", изготовленный по заказу истца, а также отклонил его ходатайство о назначении повторной экспертизы, не привлек в качестве третьего лица банк, и т.д. Арбитражный Суд Поволжского округа решил, что представленные истцом в апелляционный суд отчеты об определении рыночной стоимости размера реального ущерба, а также экспертное заключение, правомерно не приняты судом апелляционной инстанции в качестве надлежащих доказательств, подтверждающих стоимость равноценного возмещения убытков, а вызов соответствующего банка в качестве третьего лица в судебное заседание, является не обязанностью, а правом суда, которое он не счел нужным реализовать в ходе данного судебного процесса.[[5]](#footnote-5)

Справедливости ради стоит отметить, что определенный процент судебных дел все же выигрывается частными собственниками участков. Как правило, это происходит в случае, если:

А) Выкуп происходит в противоречии принципу исключительности  
(Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 22 августа 2005 г. N А58-5774/04-Ф02-3965/05-С1).  
 Б) Акт уполномоченного органа противоречит закону (Постановление ФАС Уральского округа от 2 апреля 2007 г. N Ф09-2161/07-С6).

В) Ненадлежащее извещение собственника об изъятии земельного участка (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 22 августа 2005 г. N А58-5774/04-Ф02-3965/05-С1, постановления ФАС Поволжского округа от 22 декабря 2005 г. N А12-5822/05-С6 и от 22 декабря 2005 г. N А12-4055/05-С6).[[6]](#footnote-6)

1. См.: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда от 1 декабря 2011 г. N 9987/11 [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: определение Конституционного суда Российской Федерации от 21 декабря 2006 г. N 575-О [↑](#footnote-ref-2)
3. Судебная практика по делам связанным с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных или муниципальных нужд. - http://www.romanovaa.ru/confiscation-practice-court/ [↑](#footnote-ref-3)
4. Судебная практика по делам связанным с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных или муниципальных нужд. - http://www.romanovaa.ru/confiscation-practice-court/ [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: Постановление Федерального Арбитражного Суда Поволжского округа от 18 мая 2012 г. по делу N А65-5409/2011 [↑](#footnote-ref-5)
6. Судебная практика по делам связанным с изъятием (выкупом) земельных участков для государственных или муниципальных нужд. - http://www.romanovaa.ru/confiscation-practice-court/ [↑](#footnote-ref-6)