

Пушилкина Людмила Аладдиновна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

**Выкуп и изъятие земельных участков как одно из оснований
прекращения права собственности**

Аннотация. В статье прослеживается процесс принудительного изъятия и выкупа земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и государству, путем анализа действующего законодательства.

Ключевые слова: изъятие, выкуп, добровольность, принудительность, оценка недвижимости.

По причине перехода страны к рыночной экономике и ее механизмам право собственности получило огромное значение. Полноценное закрепление такого права на конституционном уровне говорит о высокой степени важности института.

Имущество может безвозмездно быть изъятим у собственника по принятому решению суда в виде санкции, которая имеет место за совершение преступления, совершение иного правонарушения (или же конфискация). Редакция п. 1 ст. 243 ГК РФ прописывает, что конфискация есть безвозмездное изъятие принудительного характера имущества у собственника. Осуществляется оно по решению суда только в таких ситуациях, которые были предусмотрены законом. Предусматриваются санкции за совершение преступления, любого другого правонарушения. Конфискацию осуществляют в судебном порядке. Правда, ГК (его нормы п. 2 ст. 243) говорит об административном характере конфискации в ситуациях предусмотренных законом. Речь ведется о совершенных административных проступках, о

нарушениях в таможенных правилах. Законность же изъятия имущества обжалуется в суд. Причем делается это даже в таком случае, когда работа осуществляется на основании положений административного, но не гражданского законодательства (по нормам п. 2 ст. 11, а равно с тем и п. 2 ст. 243 ГК). Таким приемом затрагиваются права собственности. Его содержание, гарантии прописаны в ГК [4, с. 64].

Конфискацию можно представить собой как такой институт, который применяется различными отраслями: уголовное, административное, таможенное, налоговое право. Гражданским законодательством предусматривается конфискация только при наличии умысла на то, чтобы совершить такую сделку, которая является по своему смыслу заведомо противной основам правопорядка, основам нравственности. Включение же общих положений по конфискации исключительно в ГК вызывает большие сомнения [5, с. 958].

ФЗ от 7.06. 2013 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ и ст. 3 Закона «О введении в действие ЗК» ужесточает требования, которые предъявляются к владельцам земельных участков. Плюс к этому расширяется полноценный перечень оснований, которые необходимы в целях принятия решений по принудительному изъятию. Обязательно регламентируется порядок изъятий, конкретизируются нормы по возмещению вреда, который был причинен земельными правонарушениями.

Право на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком, право ПНВ земельным участком прекращаться будет в принудительном порядке при использовании ненадлежащим образом земельного участка. Отдельным основанием изъятия становится изъятие для государственных нужд или муниципальных нужд. Ненадлежащим использованием становятся такие ситуации, при которых участок уже используется, но делается это не в соответствии с целевым назначением. Другой вариант – использование становится причиной существенного понижения плодородия с/х земель,

значительного ухудшения экологической обстановки, существенной порче земель.

Участки будут принудительно изыматься в случае невыполнения обязанностей, связанных с рекультивацией земель, проведением обязательных мероприятий, направленных на улучшение земель и на охрану почв. Сюда же включается и невыполнение обязанностей, которые направлены на приведение земель в такое состояние, которое будет пригодным для применения и использования по своему целевому назначению.

Важным основанием лишения права на земельный участок становится факт вообще неиспользования участка, если этот участок предназначался для с/х производства или же для жилищного, любого другого вида строительства на протяжении 3 лет. В связи с инициативой от арендодателя будут прекращаться у субъекта и арендные правоотношения.

Земельный кодекс РФ дает право выкупа земель у граждан в целях строительства трубопроводов, а равно с тем для строительства дорог, для возведения мостов, иных объектов. Изымать участки можно будет только в случаях, если невозможно найти альтернативных путей для разрешения проблемы [6, с. 74].

Процедуру по изъятию назвать совершенной невозможно. Не определяются, не прописываются те документы, что способны обосновать требование изъятия, неясными остаются основания (как неясным является и порядок по прекращению иных прав субъекта на земельный участок). В числе примеров таких прав есть и постоянное пользование, и пожизненное владение, и сервитут, и аренда. Нет порядка по уведомлению субъектов о предстоящем изъятии, нет и многого другого. Одним из главных недостатков системы становится отсутствие установленного порядка для ознакомления лиц, права у которых будут прекращаться в силу изъятия у них земельных участков. Есть несколько условий изъятия, среди которых есть и размеры выплачиваемых выкупных цен или причиняемого убытка [1, с. 39].

При массовом изъятии земель приведенные пробелы оказываются причиной для многочисленных конфликтов, огромного количества скандалов. Стоит только вспомнить процесс массового изъятия земель под проведение строительства в Сочи олимпийских объектов. Чтобы в кратчайший срок осуществить изъятие земель, приняли специальный закон. Его нормы прописывали, что собственники на протяжении семи дней обязуются заключать договоры с оценщиком (данное должностное лицо нанималось государством), после чего на протяжении 30 дней производилась оценка объектов недвижимости, и 20 дней нужно было для заключения договора отчуждения, а равно с тем и для выплаты денежных компенсаций. Когда в течение двух месяцев гражданами не брались деньги, тогда в судебном порядке этих людей выселяли. Но компенсации уже не было [2].

Оценщикам на осуществление работы выделяется 30 дней. В течение указанного времени субъект обязывается представить отчет касательно стоимости имущества. Его получают собственники.

Для предотвращения конфликтных ситуаций, которые могут быть связанными с проведением оценки реальной стоимости участков и недвижимости, госорганы должны четко прописать список оценщиков, которые были допущены к работе в рамках проведения оценки недвижимости. Требуется создание действующего механизма работы оценщиков и установления полноценного государственного контроля за ними. Требуется это сделать для той цели, чтобы не возник риск «сговора» оценщиков с частным бизнесом или же риск применения труда их «во благо» для госучреждений и структур.

В погоне за госвыгодами нам часто приходится забывать о соблюдении и существовании основных прав человека (возможность иметь, а равно с тем и защищать права собственности). Требуется повышение уровня правовой грамотности (через проведение грамотных разъяснительных бесед со стороны госслужащих, а также муниципальных). Если человек (он же собственник имущества) сможет определить для себя положительные и отрицательные

моменты при изъятии, можно применить закон. Не стоит принимать решения «одним только росчерком пера», поскольку любую собственность можно считать бесценным даром, которым человеку дано распоряжаться самому (если же речь не о конфискации за преступления). Процесс по отчуждению земель проходить должен в рамках закона, в рамках взаимовыгодного партнерства.

Стоит сказать про положительную динамику при разрешении административных процедур изъятия. С января 2014 г. в юридическую силу вступило Постановление Правительства РФ за 18.09.2013 под номером № 821 «Об утверждении Правил принятия исполнительным органом госвласти или органом местного самоуправления решений об изъятии участка, предоставленного госучреждению или муниципальному учреждению, казенным предприятиям (исключение – государственные академии наук, а равно с тем и созданные такими академиями наук/подведомственные им заведения и учреждения), в случае ненадлежащего использования».

По нормам Постановления получается, что решение по изъятию земельного участка, принимает исполнительный орган на основе поступивших из федерального органа по исполнительной власти, который был уполномочен на осуществление госземельного надзора, копий документов (предписание по устранению выявленных нарушений в требованиях земельного законодательства, специальный акт проведения проверки степени выполнения землепользователем предписаний по устранению выявленных нарушений за 2 месяца с момента поступления документов. Фактически получается, что уменьшение сроков до 2 месяцев, как и принятие решений по изъятию не судом, а именно органом исполнительной власти реально должно помогать в разрешении важных вопросов для органов по местному самоуправлению (вопросы определения судьбы недвижимости).

Огромный процент земель (как зданий, так и строений, которые на них находятся) относятся к категории бесхозных. Рассмотрение же проблем, связанных с муниципальной собственностью в различных районах Волгоградской области (Быковский, Николаевский) демонстрирует: число

объектов для муниципальной собственности значительно. Но не завершенным считается процесс по формированию в стране муниципальной собственности. Вопросы проведения технической инвентаризации только начинаются. Решается поступательно и проблема, связанная с бесхозными объектами. Задачи усложняются, поскольку не существует качественной системы для учета муниципальной собственности.

Итак, прекращение права собственности у одного лица (не имеет значение каким способом – выкуп, изъятие) порождает основания возникновения права собственности у другого лица. В настоящее время внесены поправки в гражданское законодательство, круг оснований прекращения права собственности был расширен и названы такие основания как: прекращение права собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его целевым назначением либо, используемый с нарушением законодательства; прекращение права собственности на бесхозно содержимое помещение и ряд других. О целесообразности внесенных поправок уже можно будет говорить в ближайшее время, как только граждане, юридические лица, да и само государство начнет применять эти правовые нормы и предписания.

Литература

1. Аверьянова Н.Н. Принудительное изъятие земельного участка у собственника специальная земельно-правовая ответственность // Нотариус. 2008. №2.
2. Вирякин С. Изъятие земельных участков по новым правилам [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.klerk.ru/law/articles/326146/>
3. Гражданское право: В 4 т. Общая часть: Учебник. Т. 1 / Под ред. Е.А. Суханова. М.: Волтерс Клувер, 2008.
4. Дамбиева Т.В. Принудительное отчуждение земельных участков для государственных нужд // Адвокат. 2006. № 10.

5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. В 2 т. Т. 1 / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2011.

6. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право. М.: Юридическая фирма «Частное право», 2010.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 2