

Судебная практика принудительного изъятия земельного участка у собственника

[Главная](#) » [Земля](#) » Практика принудительного изъятия земельного участка в судебном порядке



На основании дел по изъятию участков земли у граждан и юридических лиц в пользу государственных структур по решению арбитражных судов и судов общей юрисдикции ВС РФ принял решение обобщить все материалы дел по данному вопросу.

Судебная практика принудительного изъятия участка у собственника

Изучите основные сложности в ходе процесса судебного изымания земельного надела у владельца, выявленные судебной практикой.

Нарушение процесса судебного изымания земельного массива у собственника в пользу государства. Например, владелец участка земли не поставлен в известность о решении суда об изъятии его территории. В таком случае требование органов или представителей исполнительной власти в отношении земельного надела не будет удовлетворено судом, а ходатайство на приобретение участка в пользу муниципалитета будет отклонено.

Изучите пример такой ситуации на основании данных судебной практики:

- Городской суд решает отказать в признании правомерности иска администрации и бюджетного предприятия на

государственном обеспечении к гражданину, владеющему наделом земли, о приобретении земельного участка, принадлежащего указанному гражданину;

- Суд установил факт принятия губернатором постановления об изымании земельных наделов у владельцев путем их приобретения с целью возведения автомобильной магистрали и моста. В составленный список выкупаемых государством участков включена территория, принадлежащая гражданину, подавшему в суд;
- Суд установил факт отсутствия информации у гражданина о принятом в отношении его участка земли решении администрации, что явилось основанием для аннулирования сделки купли-продажи земельного массива. А права на земельный надел возвращены владельцу участка;
- Так как ответчик не предоставил в ходе судебного заседания доказательств того, что владелец земли был уведомлен о решении администрации, судебный орган вынес решение за нарушение порядка изъятия земли у собственника отказать в иске органам государственной власти по вопросу приобретения земли у собственника.

Если владелец участка намеренно не получает уведомления от администрации поселения о принятом решении принудительно приобрести землю собственника путем выкупа для реализации государственных целей.

Если владелец земли отказывается получать письмо из администрации многократно по месту прописки с информацией о принятом решении в отношении участка земли, то суд признает такие действия не достаточными для отказа в иске органам государственной власти по вопросу принудительного выкупа земельного надела в пользу государства.

Рассмотрите на примере описанную выше ситуацию:

- Районный суд решил удовлетворить иск администрации о процессе изымания земельного массива у собственников в пользу муниципального образования. Судебная областная

коллегия по гражданским делам оставила решение суда без изменений, несмотря на то, что один из собственников утверждал, что не был уведомлен вовремя о решении администрации об изъятии его участка земли путем выкупа в пользу администрации;

- Апелляционный суд установил, что администрация муниципалитета предоставила доказательства того, что уведомления и все письменные оповещения были осуществлены вовремя и в полном объеме;
- Письменные обращения по месту проживания собственника не были получены в отделении почты и вернулись отправителю после установленного срока хранения;
- Так как в действиях администрации поселения не выявлено нарушений, апелляционный суд постановил, что действия собственника свидетельствуют о недостатке контроля над письмами и иной информацией, отправляемой на указанный собственником адрес прописки и фактического проживания, что не может служить доказательством ненадлежащего исполнения администрацией обязательств по информированию владельца об изъятии участка для муниципальных нужд путем приобретения у собственника;
- Исходя из данных ЗК РФ и ФЗ «О почтовой связи» владелец земли, которая должна быть изъята в пользу государства, считается информированным с момента получения копии решения администрации в отношении участка земли, или после возврата заказного письма отправителю по истечении срока хранения письма;
- Если владелец выкупаемого участка не оставил почтовый адрес для связи, то уведомление с копией решения администрации отправляется в электронном виде на электронную почту собственника;
- Если нет вариантов отправить письмо владельцу участка, то администрация муниципалитета обнародует данные в отношении изымаемых участков земли в определенном порядке путем размещения на информационных ресурсах муниципалитета. Допустимо применять местные СМИ.

Владелец территории земли, приобретенной для нужд муниципального образования, может претендовать на возмещение материального и морального ущерба, нанесенного гражданину путем фактического лишения имущества.

Такая ситуация возможна в том случае, если решение администрации о принудительном изъятии собственности отсутствует или составлено с ошибками, является неполным. Кроме этого, допускается требовать компенсацию в случае нарушения процедуры изъятия земельного участка у собственника.

Более детально изучите ситуацию на примере:

- Гражданин обращается в суд с просьбой возместить убытки, нанесенные ему действиями администрации города в момент фактического изъятия участка под строительство автомобильной дороги без соблюдения законной процедуры изъятия;
- Суд подтвердил факт изымания участка у гражданина в пользу государства и факт передачи земли под застройку. При этом администрация не проводила установленную законом последовательность изымания путем выкупа земли. В ходе судебного разбирательства установлен факт расположения объекта дороги на территории участка гражданина;
- Суд постановил выплатить пострадавшему от действий администрации собственнику земельного участка из муниципальных средств сумму в размере рыночной стоимости земельного участка в счет покрытия убытков от незаконных действий исполнительной власти муниципального образования;
- В заключении суд признал, что нарушение порядка изъятия земельного участка у собственника для государственных целей не ограничивает права владельца на возмещение ущерба от фактического лишения собственности.

Изучите дополнительный пример подобной ситуации с нарушениями порядка изъятия земли в пользу муниципалитета:

- Суд установил, что гражданин владеет участком сельхозназначения для ведения личного подсобного хозяйства. Но часть указанного участка была использована администрацией области для прокладывания дороги областного значения;
- Суд не смог найти фактов, подтверждающих проведение установленной законом процедуры изъятия земли у собственника в пользу муниципалитета путем выкупа;
- Суд принял решение о том, что участок земли гражданина разделен на два земельных надела, один из которых уже фактически занят дорожным полотном и сопутствующими объектами инфраструктуры, не позволяющей применять землю в соответствии с разрешенным видом землепользования;
- Занятый под возведение дороги участок должен быть оценен и рыночная стоимость данной территории должна быть перечислена со счета администрации области в пользу собственника;
- Суд установил факт того, что в администрации не принималось решение на изъятие участка земли у данного собственника, что является прямым нарушением закона.

Следующая ситуация возникает в сложных взаимоотношениях пользователя земельного участка, принадлежащего государству, у которого данный участок земли изымается в пользу муниципальных нужд по решению администрации поселения.

На возмещение могут рассчитывать пользователи земли, которые владеют участком на основании пожизненного наследуемого владения территорией, пожизненного пользования землей, на основании бессрочной аренды и безвозмездного применения ресурсов на указанной территории земельного надела.

Рассмотрите следующую ситуацию:

- Юридическое лицо обращается в суд с требованием возместить ущерб, нанесенный действиями администрации по фактическому изъятию земли под возведение участка дороги общественного пользования. При этом участок земли

- юридическое лицо арендовало на бессрочной основе;
- На основании положений Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ суд принял решение о праве пользователя землей на получение возмещения, так как выкуп земли предусмотрен не только у собственника, но и у владельца земли;
 - Правообладатель земельного участка может рассчитывать на получение компенсации за фактическое изъятие земли, находящейся в длительной аренде;
 - Суд постановил, что изъятие земельного участка, принадлежащего государственным структурам, должно проходить на возмездной основе при оформлении изъятия земли в пользу муниципалитета у арендатора или временного пользователя участком земли;
 - Суд установил, что часть территории земельного участка, принадлежащего муниципальному образованию, применена для возведения инфраструктуры автомобильной трассы, а возмещение убытков владельцу не планировалось со стороны администрации поселения. Соответственно, суд признал требования пользователя земли правомерными и присудил выплату из бюджета поселения в размере рыночной стоимости земли с расположенной на ней автомобильной дорогой;
 - С 01.04.15 на основании ГК РФ и ЗК РФ существуют конкретные обстоятельства, которые являются причинами прекращения прав в отношении участка земли для:
 - Владельцев наделов;
 - Владельцев земли на бессрочной основе и аналогичных пользователей земли;
 - Собственников земельных участков, которые владеют им на основании пожизненного наследуемого владения;
 - Владельцев участков земли на основании безвозмездного пользования природными ресурсами в пределах территории участка;
 - Граждан, заключивших договор аренды территории;
 - На основании статьи 56.8 Земельного кодекса России при

изымании земли в пользу муниципальных образований устанавливается возмещение ущерба в размере определенной суммы денежных средств, которая зависит от рыночной оценки стоимости участка, приобретаемого у владельца.

Сложный момент в судебных тяжбах связан с формированием размера возмещения при изымании участка в пользу муниципалитета на основании рыночной оценки стоимости земельного надела:

- Коллегия ВС РФ отменила решение апелляционной судебной инстанции по делу возмещения ущерба гражданину, нанесенного изъятием земельного участка под строительство дорожной развязки;
- Суд подтвердил факт того, что решение об изъятии территории под дорогу было принято в сентябре 2011 года, а стоимость выкупа (возмещения собственнику участка) определена путем формирования распоряжения областной администрации от декабря 2014 на основании текущей рыночной стоимости земельного надела;
- Суд вынес решение о фиксировании размера компенсации на момент разрешения конфликта в 2014 году;
- Апелляционный суд, применяя статью 57 ЗК РФ, определил, что цена за приобретаемые участки земли в пользу муниципалитета должна формироваться на основании рыночной оценки стоимости участков на день вынесения администрацией решения о принудительном приобретении участков земли для государственных целей и задач. Значит, рыночная стоимость компенсации должна определяться в реалиях 2011 года.

Прежде чем начать процесс определения стоимости возмещения за изъятый участок в пользу муниципалитета, необходимо определить вид разрешенного землепользования до момента начала процедуры изъятия земли. Стоимость земель различного целевого назначения разная, поэтому определяется размер компенсации или размер выкупа в каждом случае индивидуально.

Проблема судов состояла в том, что после начала процедуры изъятия земельного надела принудительно в пользу государства у собственника, могли быть внесены изменения в кадастровый реестр в отношении категории земли и разрешенного вида землепользования с момента регистрации решения муниципалитета об изъятии земельного участка. Изменения могли вноситься с целью подготовки земельных участков для дальнейшего применения в муниципальных или государственных целях.

Решения судов опирались на данные о видах разрешенного землепользования, которые были присвоены участкам земли до момента начала процедуры изъятия в пользу государственных структур.

Суды учитывают тот факт, что владельцы участков земли могут рассчитывать на возмещение убытков, связанных с изъятием земельных участков в пользу государства, на основаниях и условиях, которые никак не связаны с процедурой изъятия.

Для более наглядного примера рассмотрите следующую ситуацию:

- Администрация поселения подает в суд иск о принудительном изъятии участков земли и жилого дома путем выкупа у граждан, являющихся собственниками изымаемых объектов. При этом ответчики возражали против определенных администрацией сумм выкупа, требовали произвести переоценку сумм выкупа земельного участка на основании градостроительного регламента. Так как спорный участок располагается на стыке зоны многофункционального применения земельного участка и зоны общественно-деловой застройки;
- Суд первой инстанции и апелляционный суд решили определить размер выкупа в соответствии с видом разрешенного использования земли, присвоенным участку до принятия решения об изъятии участка земли в пользу государства. То есть на основании расценок земельного участка для ИЖС;
- Если собственник земли после уведомления о решении

изъять участок земли в пользу муниципалитета предпринимал действия по изменению вида разрешенного землепользования и требовал выплату в соответствии с присвоенным ВРЗ, то суды принимали решение на основании данных о ВРЗ на день, предшествующий принятию решения администрацией об изъятии участков земли у собственников;

- Выкуп земли формировался из расчета рыночной стоимости земли на основании вида разрешенного землепользования, установленного до регистрации решения об изъятии земли в пользу муниципалитета.

Для понимания ситуации изучите следующий пример:

- Гражданин получил выкупную сумму за изъятый участок в соответствии с видом разрешенного землепользования для индивидуального жилого строительства;
- Суд выяснил, что на день, предшествующий принятию решения об изъятии участка земли в пользу муниципалитета главой администрации поселения, ВРЗ определялся для садоводства, позже самостоятельно изменен собственником;
- Апелляционный суд постановил отменить решение суда первой инстанции и пересчитать сумму выплаты за изъятый участок в соответствии с видом разрешенного землепользования для осуществления садоводческой деятельности.

Обратите внимание на то, если у земельного участка не определен вид разрешенного применения на момент вынесения решения об изъятии в пользу муниципалитета, то вид разрешенного землепользования присваивается в соответствии с целями, для которых производится изъятие участка земли. Размер выплаты формируется исходя из определенного вида землепользования для осуществления муниципальных задач, зафиксированных документально.

Если в документах собственника на землю не указан вид разрешенного землепользования, то применяется вид разрешенного

землепользования, соответствующий реальным целям изъятия земельного участка в государственных целях или соответствующий объектам недвижимости, которые будут располагаться на изъятом участке земли. В дальнейшем данные сведения фиксируются в земельном кадастре, включая присвоенный тип допустимого применения земельного надела.

В любых правилах и законах, регулирующих деятельность муниципальных органов в отношении участков земли, и в деятельности собственников земли в отношении изымаемых участков существуют исключения. Лучше всего вникать в суть таких исключений на примерах. Изучите следующую информацию внимательно.

В ФЗ № 108 прописаны важные ситуации для регулирования на законном уровне:

- Уникальность формирования участков земельного массива, которые подвергаются изъятию и последующей регистрации в кадастровом учете;
- Нормы упрощенного порядка оповещения владельцев изымаемых участков земли;
- Порядок определения размера выплаты собственникам за изъятые участки земельного массива в соответствии с рыночной стоимостью участка;
- Детально расписаны правила судебного изъятия земельных наделов у собственников с указанием алгоритма обжалования таких судебных решений в апелляционных инстанциях.

Большинство других постановлений и законов содержат подобные нормы, но многие из них могут противоречить другим нормам действующего законодательства. Внимательно изучите жалобу в Конституционный суд России гражданина, оспаривавшего законность части 31 статьи 15 ФЗ «Об организации олимпийских и параолимпийских игр в Сочи в 2014 году», в которой определяется срок обращения в суд с жалобами по вопросам изъятия земельных участков в пользу государства.

Заявитель утверждает, что указанная часть статьи вышеназванного закона противоречит пункту 3 статьи 279 Гражданского кодекса России. Однако, в полномочия Конституционного суда России проверка соответствия нескольких федеральных законов друг другу не входит. Компетенция суда определена Конституцией РФ в статье 125 и в ФЗ «О КС РФ». Решение Конституционного суда РФ по обращению гражданина было отказано в принятии к рассмотрению жалобы.

Проблема ситуации, описанной в примере, заключается в том, что Конституционный суд России ушел от ответственности в принятии спорного решения о несоответствии специального федерального закона основополагающему федеральному закону, которым является ГК РФ.

Поймите, что подобные ситуации в несоответствии определенных норм законов уже установленным нормам ранее принятых нормативно-правовых актов не редкость. В последнее время сфера земельных отношений и урегулирования вопросов изъятия земельных участков и возведенных на них конструкций в пользу государства не регулируется в достаточной мере. Не хватает строгих норм, устанавливающих четкий регламент для конкретных сфер взаимоотношения граждан с государством, чтобы при этом не возникало конфликтов нормативных актов в содержании статей.

Некоторые депутаты Государственной Думы пытались привлечь внимание к проблеме несоответствия норм законов друг другу. Но законопроект № 304493-5 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд» не нашел поддержки среди коллег.

Вопросы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, рассмотренные в вышеописанном проекте закона, вызвали много протестов и обоснованной критики, впоследствии не были доработаны.

Изучите комментарии специалиста Д. Д. Сониной о двух самых значимых тенденциях развития современного законодательства в отношении вопроса изъятия земельных участков у собственников:

- Вопрос заключается в том, что при проведении процедуры изъятия земельного участка, который еще не сформирован, устанавливаются упрощенные нормы формирования участков земли, получаемых при делении территории собственника на часть, которую применяет муниципалитет под свои нужды, и часть, которая остается в собственности владельца земли. Это приводит к тому, что владелец земли заранее может рассчитать возможную сумму компенсации при изъятии его участка. Однако, такой путь развития законодательства в данной теме может привести к постепенному стиранию границ между частным земельным и публичным интересом;
- Тенденция принятия новых законов, регулирующих процесс изъятия земельных участков у собственников с продуманной системой регулирования данного вопроса в соответствии с конкретными основаниями. Суть развития такого направления законотворческой деятельности заключается в формировании единой системы осуществления изъятия земельных участков, которая направлена на обеспечения правообладателей гарантиями возмещения ущерба.

Поймите, что принятие специальных законов по вопросу изъятия земельных участков у владельцев необходимо. Однако, необходимо учитывать в первую очередь интересы собственников. Специалисты считают, что необходимо ввести понятие «государственные нужды», для которых необходимо изымать земельные участки.

Без четкого определения государственных нужд сложно регулировать все процессы, связанные с изъятием земель в пользу муниципалитетов.

Делая вывод, обратите внимание на то, что на основании пункта 5 статьи 56.8 ЗК РФ установлено, что размер выплаты при изымании участка земли у собственника или арендатора происходит на основании рыночной стоимости и разрешенного вида

землепользования в отношении участка земли.

При этом ВРЗ определяется на день, предшествующий принятому решению об изъятии земельного участка у владельца. Многие вопросы в сфере регулирования отношений по вопросам изъятия земель в пользу муниципальных целей еще не урегулированы полностью.