

УДК 349.412.28

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРОЦЕДУРЫ ИЗЪЯТИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД



THE MAIN PROBLEMS OF THE PROCEDURE FOR THE SEIZURE OF REAL ESTATE FOR STATE AND MUNICIPAL NEEDS

Осенняя Анна Витальевна

кандидат технических наук, доцент,
заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
avosen2910@yandex.ru

Акопова Анна Николаевна

студентка,
Кубанский государственный технологический университет

Габиева Марианна Хвичаевна

студентка,
Кубанский государственный технологический университет

Аннотация. В данной статье рассматриваются проблемы процедуры изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, проведен анализ сложившейся ситуации, а также предложены пути решения данных проблем.

Ключевые слова: государственные и муниципальные нужды, изъятие объектов недвижимости, основания изъятия объектов недвижимости, отчет об оценке, рыночная стоимость.

Osennyaya Anna Vitalyevna

Candidate of Technical Sciences,
Head of the Department
of the Inventory and Geoengineering,
Kuban State University of Technology
avosen2910@yandex.ru

Akopova Anna Nikolaevna

Student,
Kuban State University of Technology

Gabieva Marianna Khvichaevna

Student,
Kuban State University of Technology

Annotation. This article discusses the problems of the procedure for the seizure of real estate for state and municipal needs, analyzes the current situation, and suggests ways to solve these problems.

Keywords: state and municipal needs, seizure of real estate, grounds for seizure of real estate, appraisal report, market value.

Одним из оснований прекращения права собственности на объекты недвижимости в Российской Федерации является их изъятие для государственных и муниципальных нужд. В настоящее время порядок изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд является весьма отрегулированным [1, 2, 3, 4, 5, 6]. Однако, на сегодняшний день можно выделить ряд проблем, касающихся данной процедуры.

В качестве основы для анализа данного вопроса была рассмотрена ситуация, сложившаяся в МО г. Краснодар. Основными проблемами в процедуре изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, существующими на данный момент, являются:

1. Отсутствие единого подхода в понятиях «государственные и муниципальные нужды»;
2. Открытый перечень оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
3. Несогласие собственников с размером возмещения за изымаемые объекты недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
4. Не отрегулированный порядок изъятия объектов недвижимости, затянутость судебными разбирательствами с собственниками изымаемых объектов недвижимости, что приводит к окончанию действия отчета об оценке.

Вопрос отсутствия единого подхода в понятиях «государственные и муниципальные нужды» нашел отражение в ряде работ [7, 8].

Наиболее внятные определения даны только на уровне постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 14 от 2 сентября 2009 г. и определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 от 27 октября 2015 г. [9, 10].

В первом случае данные понятия определены как потребность Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов РФ, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков. Во втором случае данные понятия определены как потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества, но является невозможным без изъятия имущества, принадлежащего частному субъекту.

Вышеуказанные попытки дать определения понятиям «государственные и муниципальные нужды» в полной мере не раскрывают смысл интересов общества. Поэтому авторы статьи считают необходимым закрепить в законодательстве определения государственных и муниципальных нужд с подробным описанием того, что понимается под интересами общества и общественно полезными целями, для удовлетворения которых у правообладателей могут быть изъяты земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости.

Следующая проблема связана с перечнем оснований для изъятия земельных участков, перечисленных статьей 49 ЗК РФ. Основаниями изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются:

- 1) выполнение международных договоров РФ;
- 2) строительство, реконструкция объектов государственного или местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:
 - объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
 - объекты использования атомной энергии;
 - объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ;
 - объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
 - объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
 - линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
 - объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
 - автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иные основания, предусмотренные федеральными законами.

Третий пункт статьи 49 ЗК РФ показывает, что данный перечень является открытым, и он может расширяться другими основаниями, содержащимися в федеральных законах. В законодательстве не определяются случаи, которые могут являться иными, и это вполне может создавать почву для злоупотребления уполномоченными органами своими правами.

Взгляды научного сообщества по этому вопросу различны. Ряд авторов считает, что данную проблему можно решить путем закрепления подробного перечня оснований изъятия. Иные же, наоборот, полагают, что перечень оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд не следует ограничивать, так как в настоящее время институт изъятия активно развивается, поэтому постоянное расширение перечня оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд является неизбежным [11, 12].

Наиболее подходящим вариантом решения данной проблемы, по мнению авторов статьи, является принятие федерального закона, который будет регламентировать систему изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд и утверждать комплексное урегулирование порядка и оснований такого изъятия.

Проблема несогласия собственников с размером возмещения за изымаемые объекты недвижимости для государственных и муниципальных нужд заключается в том, что интересы собственников и органов государственной власти или органов местного самоуправления прямо противоположны. Первые заинтересованы в максимальной стоимости за изымаемый объект недвижимости, а вторые в минимальной. Принятые в оценочном сообществе методики оценки предполагают значительный разброс величины определения рыночной стоимости. При этом каждый оценщик может убедительно доказать свою позицию по определению этой величины.

Решение данной проблемы авторы статьи видят в том, что отчеты по определению рыночной стоимости за изымаемые объекты недвижимости обязательно должны подлежать экспертизе со стороны оценочного сообщества, например, саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, либо, наоборот, сторонней саморегулируемой организации. В таком случае, на наш взгляд, экспертиза отчета по определению рыночной стоимости за изымаемый объект недвижимости приобретет более независимый характер. Этого можно добиться путем дополнения действующего законодательства об оценочной деятельности, которое определило бы изменения в соответствующих статьях.

Четвертая проблема связана со сроками процесса изъятия объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд. В соответствии со статьей 12 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет об оценке действителен в течение шести месяцев. Если процесс изъятия объектов недвижимости по каким-либо причинам затянулся, то органы государственной власти и органы местного самоуправления вынуждены заказывать оценку об определении рыночной стоимости за изымаемые объекты недвижимости повторно. Это приведет к дополнительным денежным затратам, и процедура изъятия вновь будет отложена на длительный срок. Чтобы данная проблема была решена, уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные исполнительные органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления должны отрегулировать сроки процесса изъятия и исключить судебные разбирательства с собственниками изымаемых объектов недвижимости.

На основании вышеизложенного авторы статьи считают необходимым развитие института изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

- законодательные акты следует дополнить положениями об определении государственных и муниципальных нужд и общественных интересов;
- перечень оснований для изъятия земельных участков должен обрести закрытый характер,
- отчеты об определении рыночной стоимости за изымаемые объекты недвижимости должны подвергаться независимой экспертизе в саморегулируемой организации оценщиков.

Также необходимо на законодательном уровне предусмотреть обязательство в утверждении административного регламента, устанавливающего сроки процесса изъятия для конкретных нужд, непосредственно перед началом самой процедуры изъятия земельных участков. Таким образом, процедура изъятия будет осуществляться только после утверждения административного регламента на уровне уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления в зависимости от того, для каких нужд изымается объект недвижимости.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
5. О кадастровой деятельности: федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ.
6. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
7. Евстигнеев В.А. Собственность на землю в фокусе интересов // Журнал российского права. – 2004. – № 8. – С. 69–79.
8. Крассов О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита. – М. : Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 144 с.
9. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14.
10. Об организации видеоконференц-связи: Определение Верховного Суда РФ от 8 октября 2015 г. № 309-КГ15-5924.
11. Игонина Н.А., Ережипалиев Д.И. Актуальные проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики в сфере долевого строительства // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 12. – С. 66–70.
12. Макачук Н.В. Спорные вопросы правового регулирования изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Законы России: опыт, анализ практика. – 2017. – № 8. – С. 11–15.

References

1. Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation № 136-FL dated 25.10.2001.
2. Town-planning code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation № 190-FL dated 29.12.2004.
3. Civil Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation № 51-FL 30.11.1994.
4. About Appraisal Activities in the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation № 135-FL of 29.07.1998.
7. Evstigneev V.A. Land ownership in the focus of interests // Journal of Russian Law. – 2004. – № 8. – P. 69–79.
8. Krassov O.I. The right of private ownership of land: purchase and sale, lease, privatization, judicial protection. – M. : Legal Norm, SIC INFRA-M, 2015. – 144 p.
9. About some issues that have arisen in judicial practice when applying the Housing Code of the Russian Federation: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation № 14 dated 02.07.2009.
10. On the organization of videoconferencing: Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation of October 8, 2015 № 309-KG15-5924.
11. Igonina N.A., Erezhipaliev D.I. Actual problems of legislative regulation and law enforcement practice in the field of shared-equity construction // Laws of Russia: experience, analysis, practice. – 2016. – № 12. – P. 66–70.
12. Makarchuk N.V. Controversial issues of legal regulation of the seizure of land for state and municipal needs // Laws of Russia: experience, practice analysis. – 2017. – № 8. – P. 11–15.