

**Проблема защиты прав собственников земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд, в связи с изменениями в Земельном кодексе РФ**

**Платонов Валентин Васильевич**

*Студент (специалист)*

Омская академия Министерства внутренних дел Российской Федерации, Омская область, Россия

*E-mail: valek201@mail.ru*

Изъятие земельных участков для публичных нужд имеет особое значение, так как, с одной стороны, удовлетворяются интересы государства, общественные потребности, к примеру, возводятся детские сады, школы, футбольные стадионы и другие объекты, а с другой - неизбежно затрагивается конституционный принцип защиты частной собственности, провозглашенный в ст. 35 Конституции Российской Федерации [1]. С 1 апреля вступил в действие Федеральный закон от 31 декабря 2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [5], в результате внесены существенные изменения в институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. В частности определены четкие правила выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд. Согласно ст. ст. 56.5, 56.6 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ)[4] отсутствие в ЕГРП сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные, на них объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в ГКН кадастровых сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков не являются препятствием для принятия решения об изъятии. Согласно изменениям для проведения процедуры изъятия участка для публичных нужд, уполномоченные органы публичной власти обязаны выявить текущих собственников изымаемой недвижимости. О зарегистрированных собственниках органы власти получают сведения в Росреестре РФ.

Тем не менее, существует проблема с собственниками земельных участков приватизировавших их до 1998 года, не внесенные в государственные реестры. В результате собственники изымаемых активов не известны, их нужно дополнительно устанавливать, прежде чем реализовать процедуру изъятия. Для данного случая ЗК РФ устанавливает обязанность для органов власти заблаговременно публично уведомить таких собственников о планируемом изъятии их участков через официальные СМИ. Нельзя исключать ситуаций, когда собственник не увидел по каким-либо причинам этого сообщения, он может быть не осведомлен о том, что его имущество находится в процессе изъятия. Эта ситуация вполне реальна, например, если собственник преимущественно проживает в одном регионе страны, а владеет земельным участком в другом регионе. Таким образом, собственник не знает, что начата процедура изъятия его земли, и фактически лишен возможности своевременно защитить свои права и законные интересы в процессе прекращения его права собственности на землю. Согласно изменениям после публикации специального сообщения в СМИ собственники изымаемой недвижимости в течение 60 (шестидесяти) дней должны подать специальное заявление в орган власти с приложением правоустанавливающих документов на изымаемое имущество, а также с указанием способа связи с ними и обратного почтового адреса. Если они этого не сделают, то власти могут посчитать, что собственники изымаемой недвижимости не выявлены. В дальнейшем у органов власти возникает право в судебном порядке признавать право публичной собственности на изымаемые участки независимо от постановки таких объектов на учет в качестве бесхозяйной недвижимой

вещи.

Появляется следующая проблема, а как быть, если прежний собственник после утраты своего имущества «нашелся» со своими законными правоустанавливающими документами и выяснилось, что участок не является бесхозной недвижимостью?

Согласно п. 11 ст. 56.5 ЗК РФ, прежний собственник земельного участка вправе предъявить требование о материальной компенсации за утрату своего имущества в органы власти только в случае, если земельный участок не предоставлен третьему лицу во владение и пользование. Если в наличии факт такого предоставления, то органы власти освобождаются от гражданской ответственности за действия о фактическом «присвоении чужого имущества» в качестве бесхозной. Эту ответственность перед прежним собственником будет нести фактический владелец земельного участка. Согласно Гражданскому кодексу РФ (далее - ГК РФ) гражданская ответственность возникает либо согласно главе 25 ГК РФ [3] за нарушение своих обязательств, либо согласно главе 59 ГК РФ [2] за деликты, либо согласно ст. 60 ГК РФ за неосновательное обогащение. Фактический владелец участка получил его на законном основании от органа власти. Он в отношении прежнего собственника не нарушал каких-либо обязательств, не совершал деликтов, а свои права на участок приобрел легальным путем. Соответственно, для привлечения его в данном случае к гражданской ответственности перед прежним собственником оснований, предусмотренных в Гражданском кодексе РФ, нет.

На основании анализа положений ГК РФ и ЗК РФ видно, что собственники земельных участков, приватизировавшие их в период до начала 1998 года, в результате фактически принудительного отчуждения имущества для государственных нужд в некоторых случаях рискуют и вовсе не получить возмещения за утрату своего имущества.

Тем не менее, для целей сбалансирования государственных и частных интересов разумно включить в законодательство положение о безусловной выплате компенсации собственникам изъятых участков, равной их рыночной стоимости в том случае, если:

- органы публичной власти признали право публичной собственности на них в судебном порядке в соответствии с новеллой;
- выявлен прежний собственник земельного участка, который имеет право на такую материальную компенсацию, то есть предоставит правоустанавливающие документы на земельный участок, оформленные в период до начала 1998 года.

При этом за собственниками также должно оставаться право вернуть свой участок в собственность в тех случаях, если нарушена процедура изъятия, предусмотренная законом, или отсутствуют условия, необходимые для начала процедуры изъятия, что было бы весьма полезно отразить в законе.

### Источники и литература

- 1) Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ) // СЗ РФ. - 2014. - № 9. - Ст. 851.
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 ноября 1994 г. № 14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 210-ФЗ) // СЗ РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.
- 3) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 154-ФЗ) // СЗ РФ. - 1994. -

№ 32. - Ст. 3301.

- 4) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 сентября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 206-ФЗ) // СЗ РФ. -2001. -№ 44. -Ст. 4147.
- 5) Федеральный закон от 31 декабря 2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. -2015. -№ 1. -Ст.52.

**Слова благодарности**

Рудьману Денису Сергеевичу