

Проблема обеспечения гарантий правообладателей земельных участков при реализации процедуры изъятия для государственных и муниципальных нужд

Научный руководитель – Рудьман Денис Сергеевич

Мушаков Виталий Евгеньевич

Студент (специалист)

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

E-mail: mushakov.2018@mail.ru

В 2014 г. по мнению федеральных органов исполнительной власти и специалистов, законодателем была проведена крупнейшая реформа земельного законодательства Российской Федерации [5]. В частности внесены существенные изменения в институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Следует отметить, что определен четкий алгоритм действий государственных органов по реализации процедуры изъятия. В отличие от ранее действующей редакции, расширен круг лиц, в отношении которых возможно применить механизм изъятия земли для публичных нужд, которые имеют определенные гарантии при осуществлении процедуры изъятия. Общие гарантии закреплены в Конституции Российской Федерации [1], согласно ч. 3 ст. 35 никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Специальные гарантии нашли отражения в Земельном кодексе Российской Федерации: основания изъятия, право обжалования решения, срок реализации, определение размера возмещения, порядок уведомления правообладателя об изъятии земельного участка. Данный перечень был дополнен важной гарантией закрепленной в ст. 59.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ)[4], предусматривающей выявление правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, права которых могут быть затронуты изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Так, органы власти для выявления собственников обращаются в соответствующие государственные реестры, получив необходимые сведения, направляют правообладателю соответствующее уведомление. На первый взгляд, значительных проблем с реализацией данной гарантией у государственных органов не может возникнуть, однако анализ правоприменительной практики показывает обратное.

В России процесс приватизации был начат в начале 1990-х годов, уполномоченные органы выдавали населению правоустанавливающую документацию на земельные участки, при этом данные о лицах оставались неучтенными, так как свою деятельность федеральная система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним начала действовать только с января 1998 г., а федеральная система государственного кадастра недвижимости — только с марта 2008 г. отметим, что госрегистрация права собственности и постановка земельного участка на кадастровый учет в соответствии с законодательством на сегодняшний день, является добровольной. Согласно ст. 56.5, 56.6 ЗК РФ отсутствие сведений в госреестрах не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

Так, при отсутствии сведений в ЕГРП о правах на земельные участки, уполномоченные органы исполнительной власти или орган местного самоуправления не менее чем за 1 Конференция «Ломоносов 2017» 60 дней до принятия решения об изъятии земельных участков для публичных нужд запрашивают сведения в госорганах об имеющихся правах

на данный земельный участок, опубликовывают сообщения о планируемом изъятии на официальном сайте уполномоченного на изъятие органа и муниципального образования по месту нахождения земельного, а также на информационном щите по месту нахождения земельного участка.

В случае если правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, то 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 бесхозной недвижимой вещи.

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. и фактически лишается возможности своевременно защитить свои права и законные интересы в процессе прекращения его права собственности на землю.

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 бесхозного. Эту ответственность перед прежним собственником будет нести фактический владелец земельного участка. Согласно Гражданскому кодексу РФ (далее - ГК РФ) гражданская ответственность возникает в случаях предусмотренных гл. 25 ГК РФ[2], гл. 59 ГК РФ[3], ст. 60 ГК РФ. Для привлечения фактического владельца к гражданской ответственности перед прежним собственником участка оснований, предусмотренных в ГК РФ, нет. При этом прежний собственник лишен права истребования участка.

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 публичных нужд в некоторых случаях рискуют не получить возмещения за утрату земельного участка. Данный факт, вызывает сомнения в соответствии такого порядка ч. 2 ст. 8 Конституции РФ, поскольку собственники, не зарегистрировавшие свои права в установленном законом порядке, оказываются в неравном положении по сравнению с собственниками, права которых учтены в ЕГРП.

Подводя итог, отметим, что необходимо подробнее урегулировать реализацию закрепленных гарантий и дополнить имеющийся перечень. Прежний собственник должен иметь твердые, зафиксированные законом юридические гарантии получения материальной компенсации за утраченное имущество и четкой процедуры ее выплаты, а также возможность реализации возражений относительно оснований такого изъятия.

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 первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29 декабря 2017 г. № 459-ФЗ) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

- 3) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 ноября 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 05 декабря 2017 г. № 379-ФЗ) // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
- 4) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 сентября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ) // СЗ РФ. – 2001. – №. 30 – Ст. 4147.
- 5) Интервью заместителя Министра экономического развития Российской Федерации П.Э. Королева URL: <https://rg.ru/gazeta/rg/2014/06/23.html>(дата обращения: 10.02.2018)