

**Дореволюционный опыт изъятия земельных участков для общественных нужд**

**Научный руководитель – Багаутдинова Сания Рустамовна**

***Пополитов Павел Сергеевич***

*Студент (бакалавр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия  
*E-mail: pshek04@mail.ru*

Институт экспроприации земельных участков имеет глубокие корни, поскольку необходимость ограничения прав на владение землёй отдельных лиц в публичных интересах существовала на самых ранних этапах развития государства. Он приобретает особую важность, поскольку зачастую основаниями для изъятия земельных участков становились обстоятельства, от выполнения которых напрямую зависело благополучие государства.

Ю.С. Гамбаровым право собственника на компенсацию при экспроприации толкуется из доктрины естественного права [2;71]. И.М. Тютрюмов анализирует точку зрения Р. Иеринга указывая, что нельзя смотреть на экспроприацию как на ненормальность, противоречащую идее собственности: «С помощью экспроприации становятся совместимыми интересы общества с интересами собственности «...» без нее собственность могла бы обратиться в проклятие, тяготеющее над обществом» [4].

Процедура изъятия описывалась в главе 6 тома X Свода Законов Российской империи [3]. Статья 577 указывает, что изначально она не должна была подразумевать силового давления. Местному начальству необходимо было вступить в переговоры с собственником для того, чтобы выяснить минимальную цену, за которую он готов был бы продать имущество, причём вознаграждение за изымаемый земельный участок должно было быть «справедливым и приличным». Его размер изначально предлагался самим собственником. В случае, если цена устраивала начальство, оформлялась стандартная купчая. Если же цена собственника казалась завышенной, формировалось две комиссии.

Первая занималась описью имущества. Собственнику давалось шесть месяцев для явки, что гарантировало его право на присутствие в случае, даже если он проживал в другой местности. Однако согласно ст. 594, в случае, если происходило принудительное отчуждение недвижимого имущества в целях постройки железной дороги, допускалось занятие данного имущества сразу же после проведения её описи, которая происходила в течение всего двух недель.

Вторая комиссия, в задачи которой входила оценка имущества, включала в свой состав наиболее заслуживающих доверия лиц данной местности: уездного предводителя дворянства, мирового судью, уездного исправника, а также председателя или члена уездной земской управы. Сама оценка предусматривала два метода: по доходности имущества и по местным ценам (рыночная стоимость). Метод оценки по доходности не являлся основным и использовался только по заявлению собственника. Для того, чтобы определить цену участка, средний чистый доход, который он приносил за последние 5 лет капитализировался по ставке 5 % годовых. Иными словами, если участок в среднем приносил 1000 рублей чистой прибыли в год, её выкупная стоимость равнялась  $1000:0.05=20.000$  рублей. Разумеется, данный способ был невыгоден тем правообладателям, чья земля приносила минимальный доход. В этом случае предпочтительным являлась обычная оценка рыночной стоимости. Под ней понималась оценка по местным ценам и особым условиям, в

которых находилось имущество. Тем не менее, предусматривалась и возможность обмена земельного участка на иной, «в выгодах равный».

Особого внимания заслуживает регулирование отчуждения части земельного участка. В сумму вознаграждения в данном случае включалась не только фактическая стоимость цены данной части, но и вся та сумма, на которую происходило уменьшение стоимости остающегося у владельца имущества. Учитывалось также, теряет ли владелец при отчуждении только возможность получать с данного участка плоды или же вследствие его утери теряется возможность использования всей оставшейся земли наиболее выгодным способом. Также согласно п. 10 ст. 584, в случае, если после отчуждения части оставшаяся земля значительно теряла в хозяйственной ценности (например, происходило отрезание от единственного источника воды), собственник мог настаивать на выкупе всей земли.

После окончательного решения об осуществлении процедуры происходили выплаты владельцу. На данном этапе можно обнаружить ещё одну из многочисленных правовых гарантий для собственника, предусмотренных дореволюционным законодателем. Помимо средств за сам земельный участок выплачивались также проценты на данную сумму, в размере 6 % годовых с момента занятия данного участка до дня оплаты.

М.С. Венецианов указывает, что русское законодательство не указывало точного момента перехода права собственности, однако по смыслу ст. 589 и 595 таковым следует считать вынесение постановления о применении экспроприации. Отсюда следует, что занятие имущества может произойти независимо от уплаты вознаграждения и до этого момента [1;72].

Закон предусматривал право обратного выкупа собственником в случае, если проект, ради которого происходило отчуждение не был реализован по тем или иным причинам. До истечения десяти лет сохранялась возможность обратного выкупа по той же цене, которая была им уплачена. После указанного срока бывший собственник имел уже лишь преимущественное право покупки, цена которой определялась уже новой оценкой по текущей рыночной стоимости, которая могла быть как выше, так и ниже изначальной. Преимущественное право обеспечивалось, помимо общего извещения в газете, персональным уведомлением бывшего собственника о выставлении участка на продажу.

В заключение можно отметить, что институт экспроприации в Российской Империи сочетал публичные интересы с сильными гарантиями прав собственника. Закон обеспечивал справедливую компенсацию, учёт ущерба, проценты за задержку выплат и право обратного выкупа. Это делало дореволюционное регулирование одним из наиболее сбалансированных примеров принудительного изъятия земель.

### Источники и литература

- 1) Венецианов М.С. Экспроприация с точки зрения гражданского права. Казань: тип. Имп. ун-та, 1891. С. 72.
- 2) Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть. С.-Петербург: тип. М.М. Стасюлевича, 1911 г. С. 71.
- 3) Свод Законов Российской Империи. Том X // СПС КонсультантПлюс.
- 4) Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Книга вторая. // Классика российского права URL: [https://civil.consultant.ru/elib/books/34/page\\_37.html#40](https://civil.consultant.ru/elib/books/34/page_37.html#40).