

## Проблема определения публичных нужд для целей изъятия земельных участков

Научный руководитель – Бандорин Леонид Евгеньевич

*Мартиросян Анна Гамлетовна*

*Студент (бакалавр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

*E-mail: anna.martirosyan2004@mail.ru*

Институт изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд является ключевым инструментом реализации принципа баланса частных и публичных интересов [7]. Определения государственных и муниципальных (публичных) нужд российское законодательство не содержит – Земельный кодекс РФ дает лишь основания для изъятия земельных участков [1, ст. 49]. В связи с этим на практике возникает ряд проблем с доказыванием наличия государственных и муниципальных нужд и отсутствия иного способа достижения публичного интереса без процедуры изъятия земельного участка.

В судебной практике понятие публичных нужд раскрывается следующим образом. Верховный суд под государственными и муниципальными нуждами понимает потребности РФ, субъектов или муниципальных образований, связанные с установленными законодательством обстоятельствами, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков [2]. Удовлетворение публично-правовых нужд должно быть направлено на реализацию общественных интересов [3]. В доктрине выделяются различные признаки, присущие государственным или муниципальным нуждам. Понимание публичных нужд в юридической науке разнится, однако объединяющим фактором является то, что в основе государственных и муниципальных нужд всегда лежит категория общественных интересов, общественной необходимости [8].

Возможность изъятия земельных участков для публичных нужд закреплена и в зарубежном законодательстве. 5-ая поправка к Конституции США закрепляет право государства на изъятие земельных участков для общественных нужд только при условии справедливого возмещения [4]. Представляется интересным, что в США сфера действия 5-ой поправки распространяется не только на случаи прекращения права собственности на земельный участок, но и на установление публично-правовых ограничений без отчуждения собственности. Такие ограничения получили развитие в доктрине регуляторных изъятий (regulatory takings) [9].

Анализ судебной практики в США довольно ярко показывает, что понятие публичных нужд трактуется довольно широко. Так, в деле *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469 (2005) [5] изъятие земельного участка было осуществлено в целях строительства фармацевтической компании, поскольку администрация города посчитала это целесообразным для развития экономики. Тем не менее, принятие такого решения Верховным судом США не было бесспорным. Во-первых, 4 из 9 судей были против расширительного толкования понятия публичных нужд. Во-вторых, спор получил большую огласку в прессе, поскольку дело стало резонансным и породило множество опасений для частных собственников. Это, в свою очередь, сказалось на дальнейшем понимании публичных нужд в практике США. С 2005 года законодательство ряда штатов США и судебная практика пошли по пути установления более равного баланса частных и публичных интересов [6].

В Германии также на законодательном уровне закреплена возможность изъятия земельных участков для государственных нужд (ст. 14 Основного закона ФРГ). Согласно

подходу Федерального Конституционного суда Германии публичные нужды имеют приоритет над интересами частных собственников [10]. Немецкая судебная практика для определения размера возмещения выработала критерий серьезности ограничения (Schwereteorie), который подразумевает соразмерную компенсацию убытков при изъятии или ограничении права собственности [9]. Это довольно важно для понимания публичных нужд в Германии, поскольку этот принцип серьезности ограничений неизбежно отражает то, что круг публичных нужд довольно узкий.

Таким образом, исследование института публичных нужд в России и в зарубежных странах на примере США и Германии показало, что проблема отсутствия законодательного закрепления понятия является повсеместной и порождает ряд спорных вопросов, связанных с отсутствием четких гарантий соблюдения интересов правообладателей при реализации решения об изъятии земельного участка. Проблема отсутствия конкретизации понятия «государственные и муниципальные нужды» актуальна и она подтверждает необходимость восполнения соответствующего пробела в земельном законодательстве. Для российского законодателя целесообразно, следуя немецкому опыту, не просто дать определение публичных нужд, но и закрепить на законодательном уровне критерии исключительности и соразмерности изъятия земельных участков, а также учесть негативный опыт США по чрезмерно широкому толкованию экономической целесообразности как публичной нужды.

#### Источники и литература

- 1) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
- 2) Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».
- 3) Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013.
- 4) Конституция США 1787 г. // URL: U.S. Constitution | Constitution Annotated | Congress.gov | Library of Congress.
- 5) Kelo v. City of New London, 545 U.S. 469 (2005) // URL: Kelo v. City of New London | 545 U.S. 469 (2005) | Justia U.S. Supreme Court Center.
- 6) Афанасьева С.Д. Конституционно-правовой институт изъятия земельных участков для публичных нужд: сравнительный анализ опыта Российской Федерации и Соединенных штатов Америки: дисс. к.ю.н., Москва, 2015.
- 7) Бандорин Л.Е. Развитие застроенной территории и изъятие земельных участков. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 2. С. 4-8.
- 8) Вербина О.Л. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: новое в российском законодательстве // Муниципальная служба: правовые вопросы. 2016. № 2. С. 28-31.
- 9) Маркелова А.А., Карачун А.В. Регуляторные изъятия (regulatory takings) в России и за рубежом // Закон. 2021. № 11. С. 169-182.
- 10) Kommers D.P., Miller R.A. The Constitutional Jurisprudence of Federal Republic of Germany. Durham and London. 2012.