

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СЕМИНАР

**ВОПРОСЫ ИЗЪЯТИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ
И МЕСТНЫХ НУЖД**

Михаил Бочаров

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

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. (Ст. 35 Конституции России)



ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ СОБСТВЕННОСТИ В ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ СЛУЧАЯХ:

- ОБОСНОВАННЫХ ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПОТРЕБНОСТЯМИ
- ЗАКРЕПЛЕННЫХ В ЗАКОНАХ
- СПРАВЕДЛИВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ



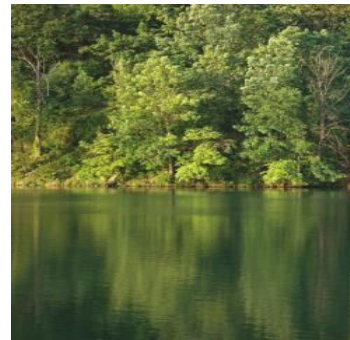
ОБОСНОВАНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПОТРЕБНОСТЕЙ

- НЕДОСТАТКИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА
- СОКРАЩЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК ВСЕГО НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА



ПРИМЕРЫ ОБЩЕСТВЕННЫХ НУЖД

- Развитие путей сообщения
- Сохранение природы
- Развитие общественных услуг
- Оборона и безопасность



НЕДОСТАТКИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

- Незаменимость земельного участка (относительная неэластичность товара) - каждый собственник земельного участка монополист
- Земельный рынок не предлагает в достаточном количестве ряд товаров общественного пользования и (или) услуг для бедных – дороги, парки, места для отдыха, доступное жильё и т.п.
- Использование одного участка влияет на использование другого (опасные предприятия, шум, ухудшение внешнего вида и т.п.)

СОКРАЩЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК РАЗВИТИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА

- Собственник может отказаться продавать на любых условиях
- Собственника может требовать какую угодно высокую плату за участок - монопольное положение продавца,
- Собственника может требовать более высокую плату, чем на открытом рынке - выгодное положение продавца



ЗАКРЕПЛЕНИЕ ПОРЯДКА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЗАКОНАХ

- Защита от установления правил изъятия «ad hoc», т.е. по случаю
- Защита от вольного усмотрения чиновника
- Гарантии инвестициям
- Защита от излишних требований со стороны собственника изымаемого участка
- Возможность независимой судебной проверки



СПРАВЕДЛИВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ

- Рыночная стоимость, как для свободной продажи
- Замена изъятой земли новым участком
- Выплата иных убытков, в том числе принадлежностей к участку и урожая
- Возмещение упущенной выгоды, в том числе расходов на обустройство на новом месте



НЕДОСТАТКИ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- Не определены документы и порядок изъятия
- Возможность изъятия не обеспечивает все необходимые общественные потребности
- Нечетко определен порядок выкупной цены
- Законодательство дробно и противоречиво



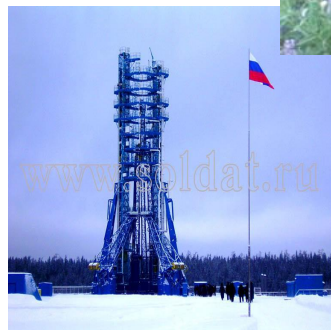
ОТСУТСТВУЕТ ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ

- Отсутствует связь между решением об изъятии земельного участка и утверждением документов территориального планирования
- Не определены порядок и сроки принятия решений об изъятии земельных участков



СЛУЧАИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО РОССИЙСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

- Строительство линейных объектов
- Объекты энергетики
- Объекты коммунального хозяйства
- Оборона и безопасность
- Объекты космического назначения
- Международные обязательства
- Охрана природы



ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПОТРЕБНОСТИ, НЕ ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ВОЗМОЖНОСТЬЮ ИЗЪЯТИЯ

- Объекты общего пользования (парки, места отдыха, кладбища, свалки)
- Для устройства социальных учреждений (здравоохранения, школ, больниц и т.п.)
- Добычи полезных ископаемых
- Строительства особо значимых
- объектов промышленности



НЕЧЕТКО ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ВЫКУПНАЯ ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- Не ясен момент определения выкупной цены
- Определение выкупной цены не «очищено» от влияния (положительного или отрицательного) будущего использования участка
- Отсутствует правило о выкупе всех принадлежностей к участку
- Нет правил о выкупе части участка



ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ПРОТИВОРЕЧИВО И ДРОБНО

- Регулируется Гражданским, Земельным, Жилищным кодексами и 28 Федеральными законами – трудность уяснения и восприятия
- Различные подходы и правила
- Длительные судебные споры и сложность в применении



ИСПРАВЛЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

- Проект федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд»
- Согласован с Минпромэнерго, МПР, Минфином, Минрегионом, Минсвязь, Минтрансом, с субъектами РФ
- В Правительство РФ – IV 2007

