

УДК 347.235

Актуальные вопросы защиты прав, свобод и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Машков Василий Сергеевич, магистрант, Саратовская государственная юридическая академия, mashkovvs@samotary.ru

В представленной статье рассматриваются организационно-правовые особенности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд и существующие риски нарушения прав, свобод и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности в данном процессе. Акцентируется внимание на отдельных теоретических и практических проблемах, возникающих в процессе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Подчеркивается важнейшее практическое значение правовой грамотности и степени информированности о способах и порядке правозащитной деятельности для предпринимателей в целях эффективной защиты их прав и законных интересов, в том числе в судебном порядке.

Ключевые слова: изъятие, земельные участки, государственные нужды, муниципальные нужды, предпринимательская деятельность.

Современная предпринимательская деятельность предполагает вовлеченность ее субъектов в правоотношения различной направленности, и земельные правоотношения в данном случае являются одними из основных. Субъекты предпринимательской деятельности в той или иной степени связаны с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, а также с совершением сделок с ними в зависимости от имеющихся у них ресурсов. Однако важно отметить, что на практике достаточно часто возникают ситуации, когда земельные участки, находящиеся в собственности субъектов предпринимательской деятельности, необходимы для удовлетворения интересов общества и государства, в связи с чем, возникает потребность их изъятия для государственных или муниципальных нужд.

Ст. 35 Конституции Российской Федерации закрепляет право частной собственности и подчеркивает, что недопустимым является лишение имущества иначе как по решению суда. При этом в указанной конституционно-правовой норме отмечается, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения [1].

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд – достаточно сложный процесс, в котором происходит столкновение частных и публичных интересов. С одной стороны – субъекты предпринимательской деятельности, являющиеся собственниками земельных участков и использующих их в целях получения соответствующей экономической выгоды, а с другой стороны – государство, для развития которого в конкретных условиях необходим определенный земельный участок. Однако не следует забывать о том, что развитие предпринимательской деятельности также соотносится с потребностями государства, поскольку серьезно влияет на его экономическую стабильность и потенциал. В данном контексте еще больше актуализируется эффективность защиты прав, свобод и законных интересов предпринимателей при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Действующее земельное законодательство регламентирует целый ряд материальных (специфический субъектно-объектный состав правоотношений) и процессуальных (порядок взаимодействия органов власти и собственников земельных участков) аспектов изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (глава 7.1 ЗК РФ). Данное изъятие в первую очередь должно быть законным и обоснованным, в связи с чем, ст. 56.3 ЗК

РФ закрепляет среди его условий – осуществление в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, что отражается в соответствующих утвержденных документах территориального планирования и их проектов. Кроме того, обоснованность соответствующего изъятия земельного участка может быть подтверждена:

- решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);
- международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);
- лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для осуществления пользования недрами, в том числе, если такое пользование осуществляется за счет средств недропользователя);
- решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) [2].

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд может проводиться в добровольном и принудительном порядке, хотя разграничение данных процессуальных моделей представляется весьма условным. Добровольный порядок осуществляется за счет достижения консенсуса между правообладателем изымаемого участка и органом, действующим в интересах государства, в рамках подготовки и реализации соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. Однако, в случае отсутствия такого консенсуса, правообладатель изымаемого участка может не только не подписывать соответствующее соглашение, но и обжаловать в течение 3 месяцев решение об изъятии в суде (ч. 14 ст. 56.6 ЗК РФ). Основанием для обжалования в данном случае выступает нарушение законодательно установленных требований в рамках реализации порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Принудительный порядок изъятия земельных участков для

государственных или муниципальных нужд также связан с обращением в суд, но уже со стороны уполномоченного органа власти. Принятое решение также может быть обжаловано правообладателем изымаемого участка, однако в случае, когда речь идет об изъятии в целях комплексного развития территории, оспорен может быть лишь размер компенсации за изъятие земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества (ч. 13 ст. 56.12 ЗК РФ).

Несмотря на то, что в действующем законодательстве достаточно давно и весьма детально регламентирован порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в том числе в целях обеспечения прав и законных интересов правообладателей данных участков, до сих пор в указанной сфере существует целый ряд теоретических и практических вопросов и сложностей. Во-первых, множество дискуссий возникает вокруг содержательных критериев «государственных и муниципальных нужд», которое не раскрывается в действующем земельном законодательстве. Данные дискуссии частично разрешены в практике высших судебных органов. Так, согласно позиции Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации «под государственными или муниципальными нуждами могут пониматься потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), но является невозможным без изъятия имущества, принадлежащего частному субъекту. Соответственно, принудительное изъятие не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества» [3]. Расширительное толкование вышеназванной категории создает риски злоупотребления правами и полномочиями в рассматриваемой сфере.

В современной правовой литературе также достаточно часто критикуется перечень оснований для рассматриваемой процедуры изъятия земельных участков. Одни правоведы акцентируют внимание на том, что соответствующие основания не учитывают в полной мере современного состояния развитости земельных отношений в Российской Федерации [5, с. 227], другие же подчеркивают риски использования процедуры изъятия земельных участков в частных интересах (например, в контексте многообразия лицензий на добычу полезных ископаемых, которые далеко не всегда корреспондируют реализации непосредственно общественных интересов) [7, с. 40].

Наибольшее количество практических проблем в рамках заявленной проблематики связаны с возмещением в связи с изъятием

земельных участков для государственных или муниципальных нужд и определением его размера [6, с. 106]. С одной стороны, действующее законодательство весьма детально рассматривает данные аспекты и предусматривает возмещение не только рыночной стоимости подлежащих прекращению прав на такие участки, но и убытков, понесенных правообладателем. С другой стороны, до сих пор возникает множество сложностей как при возмещении лицам, владеющим имуществом на ином праве, так и при оценке соответствующих убытков, в том числе в части невозможности выполнением правообладателем обязательств перед третьими лицами. Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в данном контексте акцентирует внимание на том, что при определении размера возмещения убытков следует исходить из справедливости и разумности, а также соразмерности, определяя объем убытков разумной степенью доказанности и достоверности [4]. В процессе оценки применяется индивидуализированный подход, однако многое зависит от профессиональной компетентности оценщика и добросовестности выполнения им соответствующих действий. В итоге на практике заключения оценщиков достаточно часто обжалуются в суде, что в итоге приводит к проведению судебных экспертиз, в том числе и по оценке убытков, как самой сложной в точном подсчете категории.

Таким образом, на основе проведенного анализа следует сделать вывод о том, что в настоящее время имеется целый ряд организационно-правовых проблем, связанных с осуществлением изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Большинство из них носит практический характер, и объективно обусловлено множественностью подходов и методик, используемых в данной сфере. Подобные ситуации создают существенные риски нарушения прав, свобод и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности, эффективное функционирование которых имеет важное значение для развития экономики российского государства. В данном контексте особенно актуальным представляется своевременная защита прав предпринимателей, которая в большинстве случаев осуществляется в судебном порядке. В связи с вышеизложенным, следует подчеркнуть, что для эффективной защиты прав и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности важнейшее практическое значение приобретает их правовая грамотность и степень информированности о способах и порядке правозащитной деятельности в процессе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Примечания

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. – № 237. – 25 декабря.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013. Документ опубликован не был. – Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
4. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.11.2020 № 302-ЭС20-6718 по делу № А69-303/2018. Документ опубликован не был. – Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
5. Гасанов, О.Б. Изъятие земельных участков для публичных нужд в Канаде, США и России / О.Б. Гасанов // Актуальные проблемы природоресурсного и природоохранного права: материалы международной конференции, Москва, 25 марта 2021 года / Российский университет дружбы народов. – Москва: Российский университет дружбы народов (РУДН), 2022. – С. 224-228.
6. Лебедев, А.А. Проблемы возмещения убытков и оспаривания оценки при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд / А. А. Лебедев, Н. А. Журавлева // Частное право Российской Федерации: история, современное состояние, тенденции и перспективы развития: Сборник статей VIII Национальной научно-практической конференции (симпозиума), Краснодар, 27 апреля 2023 года. – Краснодар: Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права, 2024. – С. 101-107.

7. Летягина, Е.А. Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд: проблемы правовой регламентации / Е. А. Летягина // Современные проблемы землеустройства, кадастров, природообустройства и повышения безопасности труда в АПК: Материалы VI Межрегиональной научно-практической конференции, Красноярск, 22 мая 2024 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2024. – С. 39-43.

English version

Current issues of protecting the rights, freedoms, and legitimate interests of business entities during the expropriation of land for state or municipal needs

Mashkov Vasily Sergeevich, master's student, Saratov State Law Academy

This article examines the organizational and legal features of land expropriation for state or municipal needs, as well as the existing risks of violating the rights, freedoms, and legitimate interests of business entities in this process. Particular attention is given to certain theoretical and practical issues that arise during the expropriation of land for public purposes. The author emphasizes the crucial practical importance of legal literacy and entrepreneurs' awareness of the means and procedures of legal protection to ensure the effective defense of their rights and legitimate interests, including through judicial remedies.

Keywords: expropriation, land plots, state needs, municipal needs, entrepreneurial activity.