

Правовое регулирование изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

МУРЗАГИЛЬДИНА Залия Фанусовна

5 курс, ГОУ ВПО Башкирский государственный университет

земельный вопрос практически на всех этапах исторического развития российского государства всегда оставался одним из самых сложных и острых в отношениях между личностью, обществом и государством, веками вокруг него шли дискуссии, ожесточенная борьба и политические стычки. Актуальным продолжает он оставаться и сегодня.

Предметом внимания настоящей статьи является прекращение прав на земельный участок путем изъятия его для государственных и муниципальных нужд, поскольку значимость этого земельно-правового института для защиты прав собственников земельных участков сомнений не вызывает.

Земельный вопрос практически на всех этапах исторического развития Российского Государства всегда оставался одним из самых сложных и острых в отношениях между личностью, обществом и государством, веками вокруг него шли дискуссии, ожесточенная борьба и политические стычки. Актуальным продолжает он оставаться и сегодня.

Предметом внимания настоящей статьи является прекращение прав на земельный участок путем изъятия его для государственных и муниципальных нужд, поскольку значимость этого земельно-правового института для защиты прав собственников земельных участков сомнений не вызывает.

В настоящее время изъятие земельного участка путем выкупа для государственных и муниципальных нужд регулируется нормами Земельного, Гражданского кодексов РФ и другими нормативно - правовыми актами. При этом в регламентации отношений, связанных с изъятием земельных участков, имеется несогласованность.

Сложность данной проблемы обусловлена наличием в действующем законодательстве положений о том, что гражданское законодательство находится в исключительном ведении РФ, а земельное законодательство в совместном ведении РФ и субъектов РФ (п. 2 ст. 3 ГК РФ, п. 1 ст. 2 ЗК РФ).

Согласно п. 2 ст. 3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу. В то же время ГК РФ допускает возможность и необходимость установления наряду с общими так же и специальных законов. Пункт 1 ст. 2 ЗК РФ определяет, что нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному кодексу.

В результате приоритета одного кодифицированного закона над другим возникает двусмысленное толкование в вопросах регулирования земельных отношений, в том числе связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Что касается субъектов, у которых изымается земельный участок, то ЗК РФ в отличие от ГК РФ расширяет круг лиц, у которых может быть изъят земельный участок путем выкупа для государственных и муниципальных нужд. Так, статья 63 ЗК РФ субъектами признает собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и

арендаторов земельных участков. В то время как ст. 279 ГК РФ предусматривает изъятие только у собственников.

Следовательно, ЗК РФ расширяет круг лиц, у которых может быть осуществлено изъятие земельного участка (п. 2 ст. 63 ЗК РФ).

ГК РФ и ЗК РФ существенным условием изъятия (выкупа) земельных участков признают его выкупную цену. Однако порядок определения выкупной цены устанавливается только гражданским законодательством. Согласно ст. 281 ГК РФ плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда (ст.55 ЗК РФ).

Анализируя соотношение гражданского, земельного и иных отраслей российского законодательства, можно отметить, что с одной стороны ЗК РФ дополняет, конкретизирует ГК РФ, а с другой стороны - ограничивает действие норм гражданского законодательства в области регулирования земельных правоотношений.

Так, несмотря на существующие нормы и правила, регулирующие правоотношения изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, количество проблем связанных с практикой их «согласованного» применения, лишь возрастает. В заключении хотелось бы отметить, что действующее российское законодательство, в сфере изъятия земельных участков, нуждается не только в более четкой регламентации, но и, прежде всего, согласованности, чтобы обеспечить защиту прав на землю граждан в полной мере.

© Муразгильдина З.Ф., 2009