



УДК 347.2

ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ИНТЕРЕСАХ ГОСУДАРСТВА

Н.А. Исакова*

Аннотация. Рассматриваются проблемы защиты прав собственника при изъятии земельного участка в интересах государства. Защита права собственности является основным принципом, который неукоснительно должен соблюдаться нашим законодательством.

Ключевые слова: право собственности, земельные участки, защита прав собственности, государство, публичные интересы.

PROTECTION OF OWNER IN SEIZURE OF LAND IN THE PUBLIC INTEREST

N.A. Isakova

Abstract. The article deals with the problem of protecting the rights of the owner in the seizure of land in the public interest. Protection of property rights is a fundamental principle that should be observed strictly by our legislation.

Keywords: right of ownership, land, property rights, government, the public interest.

Научная специальность 12.00.03 — Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Проблемы защиты вещных и имущественных прав возросла в последние годы в связи с расширением частного сектора в гражданском обороте. Следствием данного обстоятельства является четко прослеживаемая тенденция к столкновению имущественных интересов государства и частных собственников. Результат такого столкновения во многих случаях — принудительное изъятие собственности, в частности изъятие земельных участков у граждан для государственных и муниципальных нужд.

Изъятие имущества у собственника — это исключительная мера. Прежде всего, это связано с тем, что защита права собственности является основным принципом, который неукоснительно должен соблюдаться нашим законодательством. Но, тем не менее, в законодательстве предусмотрен порядок изъятия недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных и муниципальных нужд, который регламентирован ст. 239.2 ГК РФ.

До 1 апреля 2015 г. порядок изъятия недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных и муниципаль-

ных нужд оставлял много вопросов в части процедуры проведения такого изъятия и определения компенсации за изъятые имущество.

В настоящее время, в связи с принятием ФЗ от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», был установлен более упрощенный и прозрачный механизм изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В данном законе изъятие рассматривается как исключительная мера, вызванная необходимостью размещения стратегически важных объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, определены органы, принимающие решение об изъятии, четко прописана процедура выявления лиц, участки которых изымаются в случае отсутствия сведений о правах на землю.

В законе особое внимание уделено защите прав и законных интересов собственников и иных правообладателей изымаемого имущества. Установлен порядок подготовки и заключения соглашения об изъятии. Землевладельцы, права которых на участок подлежат прекраще-

нию, должны быть заблаговременно извещены об условиях и сроках изъятия. Им направляют соглашение об изъятии для подписания, а также акт оценки изымаемого участка и находящейся на нем недвижимости. Если соглашение не будет подписано в течение 90 дней, подается иск в суд о принудительном изъятии. Регламентирован порядок определения размера и способов возмещения за земельные участки. В размер возмещения включают рыночную стоимость изымаемого имущества (или рыночную стоимость прав на эти объекты), причиненные изъятием убытки (включая убытки в связи с невозможностью исполнения правообладателями обязательств перед третьими лицами) и упущенную выгоду [1].

Изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа для государственных и муниципальных нужд, осуществляется согласно ст. 49 ЗК РФ в исключительных случаях, связанных с:

- выполнением международных обязательств РФ;
- размещением объектов государственного и муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- иными обстоятельствами, установленными федеральным законодательством.

В качестве одной из важных гарантий прав собственника земельного участка является его письменное уведомление об изъятии органом, принявшим такое решение. На первое место в данном случае выходят условия, при которых земельный участок подлежит изъятию. Здесь рассмотрим два аспекта: первый включает все, что относится непосредственно к процедуре изъятия, когда земельный участок уже определен, в том числе срок уведомления собственника, порядок определения компенсационных выплат и прав, которыми сможет воспользоваться собственник; второй аспект включает порядок определения участка земли, который будет изыматься. Если предположить, что изъять можно любой участок, который окажется полезным для общества и государства, то в таком случае собственники таких участков не будут застрахованы от изъятий. Таким образом, необходимо изначально определить области возможного изъятия или определить категории таких участков и сделать данную информацию общедоступной.

Чем это может помочь будущим собственникам земельных участков? Во-первых, это увеличит потенциальный срок предупреждения собственников до момента непосредственного изъятия земельного участка, во-вторых, предоставит собственнику выбор местности для покупки участка: либо в зоне потенциального изъятия, либо там, где вероятность изъятия маловероятна.

Главное новшество Закона: сокращены сроки, в течение которых власти должны договориться с собст-

венником об условиях изъятия принадлежащего ему земельного участка для государственных нужд — с одного года до трех месяцев. Если за это время сторговаться не удастся, дело передается в суд и тогда участок изымут принудительно [2]. В данном случае встает вопрос, как быть, если с документами на участок не все в порядке? Для этого понадобится дополнительное время, чтобы привести их в надлежащий вид. Для того чтобы защитить свои права необходимо будет заключить специальное соглашение, в котором прописывается цена на участок, внесены подсчитанные возможные убытки, понесенные в случае отъема земли. Успеть вполне реально. Но могут возникнуть проблемы с подсчетом упущенной выгоды, а именно: оценкой занимаются специализированные организации, но стоимость оценки довольно высокая, так как специалистов не так много, бремя оценивания будет ложиться на собственника земельного участка; для того чтобы получить от государства компенсацию упущенной выгоды, собственник должен быть зарегистрирован как предприниматель и одновременно способен подтвердить доход документами.

Кстати, если на участке стоит самострой, то о компенсации можно забыть. Как и ранее, вместо денег собственник может выбрать равноценный земельный участок или квартиру. Если стоимость нового объекта недвижимости будет превышать размер денежного возмещения, гражданину предложат доплатить. Вместо денег собственник может выбрать равноценный земельный участок или квартиру [2].

Также еще одной новацией являются поправки, разрешающие чиновникам изымать земельные участки по инициативе организаций, полный список которых утвержден Правительством РФ [3]. Чтобы изъять землю, компания должна подать соответствующее ходатайство в органы власти. К таким организациям отнесены, в частности, субъекты естественных монополий в случае изъятия земельных участков для размещения, обеспечивающих деятельность таких организаций линейных объектов, электрических станций, объектов инфраструктуры, железнодорожного транспорта общего пользования, линий и сооружений связи.

Помимо них таким правом наделяются уполномоченные организации, осуществляющие деятельность, необходимую для исполнения международных договоров РФ, объекты использования атомной энергии, объекты централизованных систем горячего и холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

С ходатайством вправе обращаться организации, осуществляющие деятельность по строительству и реконструкции автомобильных дорог, морских терминалов, речных портов, аэропортов, аэродромов, объектов



единой системы организации воздушного движения и объектов, обеспечивающих космическую деятельность, недропользователи, для проведения работ, связанных с использованием недрами [3].

Нельзя не согласиться, что поправки в Земельный кодекс РФ, регламентирующие порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд отражают прозрачные правила изъятия, адекват-

ный механизм компенсации и возможность оспаривать невыгодные решения в судах.

Однако все интересы защитить будет не так просто. К тому же предоставлено право обжаловать решение суда, но это может привести к тому, что выйдет трехмесячный срок. Остается возлагать надежды на судебную практику, где можно с уверенностью сказать, что обязательно найдутся решения возникших проблем и противоречий.

Литература

1. Федеральный закон от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Гарант».
2. Торгуйся быстрее // Российская газета. 2015, 1 апр.
3. Постановление Правительства РФ от 6 мая 2015 г. № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд» // СПС «Консультант плюс».

УДК 341.362.1

ПРОБЛЕМЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА МОРСКОЕ ПИРАТСТВО И ПУТИ ИХ РАЗРЕШЕНИЯ

М.А. Кузьмин*, В.О. Кельмишкайт**

Аннотация. Пиратство является прямой угрозой всемирной морской безопасности. Привлечение к ответственности пиратов за их преступления, в большинстве случаев, оказывается невозможным. Почему так происходит и как решить эту проблему, описано в данной статье.

Ключевые слова: пиратство, международная проблема, борьба с пиратством, захват судна, морской разбой, Сомали, Международный уголовный суд, Морская доктрина.

PROBLEMS OF CRIMINAL PROSECUTION FOR PIRACY AND WAYS TO RESOLVE THEM

M.A. Kuzmin, V.O. Kelmishkayt

Abstract. Piracy is a direct threat to global maritime security. Criminal prosecution for piracy, in most cases, is impossible. Why is this happening and how to solve this problem is described in this article.

Keywords: piracy, international problem, the struggle against piracy, hijacking, maritime banditry, Somali, International Criminal Court, maritime doctrine.

* **КУЗЬМИН МИХАИЛ АНАТОЛЬЕВИЧ,**

заведующий кафедрой уголовно-правовых дисциплин, кандидат юридических наук

Московский институт экономики, политики и права

Контакты: ул. Глебовская, д. 3, корп. 1, Москва, Россия, 107258

E-mail: advokat-k@bk.ru

** **КЕЛЬМИШКАЙТ ВАДИМ ОЛЕГОВИЧ,**

студент юридического факультета

Московский институт экономики, политики и права

Контакты: Климентовский пер., д. 1, стр. 1, Москва, Россия, 115184

E-mail: vadim_kelm@mail.ru