

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2022.21.15.021

**Условия и особенности проведения изъятия земельных участков
для государственных и муниципальных нужд на Юге РФ в
современной экономической ситуации (на основе проекта
генерального плана г. Геленджика)**

Иванова Олеся

Студент,
Новороссийский институт (филиал),
Московский гуманитарно-экономический университет,
353900, Российская Федерация, Новороссийск, ул. Коммунистическая, 36;
e-mail: nvr-mgeu@mail.ru

Веселова Татьяна

Студент,
Новороссийский институт (филиал),
Московский гуманитарно-экономический университет,
353900, Российская Федерация, Новороссийск, ул. Коммунистическая, 36;
e-mail: nvr-mgeu@mail.ru

Куцурова Полина Борисовна

Адвокат, преподаватель,
кафедра государственных и гражданско-правовых дисциплин,
Новороссийский институт (филиал),
Московский гуманитарно-экономический университет,
353900, Российская Федерация, Новороссийск, ул. Коммунистическая, 36;
e-mail: advocatyug@gmail.com

Аннотация

В статье рассмотрены правила изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также по иным основаниям. Для создания комфортной городской среды, администрации города требуются муниципальные земли, которые в данный момент находятся в руках собственников. Для защиты прав собственников, необходимо точное понимание, как производится изъятие земельного участка, а именно законная процедура. На примере г. Геленджика определены принципы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, которое осуществляется под надзором уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 настоящего Кодекса РФ. Автор акцентирует внимание на том, что для применения КРТ необходимо выполнение основных пунктов: правила землепользования и застройки должны быть приведены в соответствии с изменением генерального плана, о чем неоднократно утверждалось представителями администрации

на публичных слушаниях (п.3 ч. 4, ст.65 ГК РФ). Заключение договора на КРТ между администрацией и любым лицом, пожелавшим «победившим в тендере» развить выбранную территорию (ст. 66 ГК РФ) и создание проекта планировки территории (ППТ) по освоению зон «бывших ИЖЛ». В заключении автор приходит к выводу, что изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд – это сложный процесс. Это обусловлено пересечением гражданских и земельных норм, которые требуют индивидуального рассматривания каждого случая.

Для цитирования в научных исследованиях

Иванова О., Веселова Т., Куцурова П.Б. Условия и особенности проведения изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд на Юге РФ в современной экономической ситуации (на основе проекта генерального плана г. Геленджика) // Вопросы российского и международного права. 2022. Том 12. № 2А. С. 193-198. DOI: 10.34670/AR.2022.21.15.021

Ключевые слова

Земельные участки, принудительное прекращение права, изъятие, основания изъятия, государственные или муниципальные нужды.

Введение

За период пандемии, когда отдых за границей стал недоступен, российские курорты быстро приобрели популярность. А чтобы поддержать интерес туристов к городам – курортам, администрация начала приводить территорию Анапы, Геленджика в лучший, ухоженный вид. Например, в Геленджике предложили поменять архитектуру набережной территории, а также добавить зеленые насаждения.

В настоящее время в Геленджике введено ограничение на новое строительство многоквартирных жилых домов в связи с дефицитом коммунальных ресурсов. Таким образом администрация города проявляет желание облагораживать прибрежные зоны для общественных целей, создавая развлекательные комплексы.

Для создания комфортной городской среды администрации города требуются муниципальные земли, которые в данный момент находятся в руках собственников.

Для защиты прав собственников, необходимо точное понимание, как производится изъятие земельного участка, а именно законная процедура.

Основная часть

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется под надзором уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 настоящего Кодекса РФ.

«Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного

значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2) утвержденными проектами планировки территории.

2. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, должно быть обосновано:

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) 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)».

Таким образом, условия изъятия земельного участка прописаны в земельном кодексе.

Однако нужно заметить, что есть еще один немало решающий фактор, который может позволить государству изъять земельный участок.

Все начинается с «Комплексного Развития Территории» (КРТ). 30 декабря 2020 года был принят Федеральный закон № 494 «О внесении изменений в Градостроительный Кодекс «КРТ»».

Добавлена глава 10 в Градостроительный Кодекс РФ. В нее входят новые пункты и новые изменения, которые, в частности, касаются права собственности.

Для применения КРТ необходимо выполнение основных пунктов:

1. Правила землепользования и застройки должны быть приведены в соответствии с изменением генерального плана, о чем неоднократно утверждалось представителями администрации на публичных слушаниях (п. 3 ч. 4., ст. 65 ГК РФ).
2. Заключение договора на КРТ между администрацией и любым лицом, пожелавшим «победившим в тендере» развить выбранную территорию (ст. 66 ГК РФ) и создание проекта планировки территории (ППТ) по освоению зон «бывших ИЖЛ».

Рассматривать проект имеют право только жители тех улиц, которые попадают в территорию комплексного развития.

То есть, как только появится инвестор и выберет земельный участок, администрация проведет изъятие земельного участка и (или) расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд в целях Комплексного Развития Территории (ст. 68 ГК РФ).

В подтверждение намерений применить КРТ были приняты нормативные акты в Краснодарском крае: приказ департамента Архитектуры Краснодарского края № 298 от 11.11.2021 года. Увеличение зеленых зон, создание особо охраняемых природных территорий, новых парков и скверов. Касается применения краевой нормы ограничения жилого строительства и апартаментов, а также высотности на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря. Указанная мера позволяет сохранить исторический облик города.

В связи с этим 25 октября 2021 года прошли первые слушания, касающиеся Генплана муниципальных образований. Именно генплан г. Геленджика, касающийся изъятия земельных участков, предоставим в качестве примера.

Генеральный план – это перспективный план развития города на ближайшие двадцать лет. Строительство и реконструкция объектов осуществляется в соответствии с градостроительным

регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки.

Генеральный план Геленджика должен стать стратегически документом развития города.

В Генплане г. Геленджика все участки в 500-метровой зоне вдоль моря отнесены к функциональной рекреационной зоне. Т.е. все эти земельные участки по плану должны быть предоставлены в муниципальное пользование или как было ранее написано «изъятие земельных участков в пользу государственных и муниципальных нужд».

В соответствии со ст. 23 Градостроительного кодекса РФ, функциональное зонирование в генеральных планах устанавливается на основе анализа современного использования территории, возможных направлений ее развития.

При наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и расположенные на них объекты, собственник(и) вправе получить альтернативу. К таким отношениям применяются правила гражданского и земельного кодекса.

Выкупная цена изымаемого земельного участка определяется по результатам проведенной оценки (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). При этом возмещению подлежит не только стоимость участка, но и убытки, а также упущенная выгода. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков осуществляется изъятие расположенных на них объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов.

При определении размера возмещения не подлежат учету объекты недвижимого имущества и их неотделимые улучшения, расположенные на изымаемом земельном участке и произведенные вопреки разрешенному использованию или условиям договора. Кроме того, стоимость объектов, строительство которых начато после уведомления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, также не будет возмещена (п. 2, п. 8 ст. 56.8 Земельного кодекса РФ).

Заключение

Таким образом, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд – это сложный процесс. Это обусловлено пересечением гражданских и земельных норм, которые требуют индивидуального рассматривания каждого случая.

Библиография

1. Боголюбов С.А., Галиновская Е.А., Жариков Ю.Г. Земельное право в вопросах и ответах. М.: Проспект, 2019. 208 с.
2. Грачева О.С., Романова А.А. Особенности юридической ответственности за земельные правонарушения. М.: РУСАЙНС, 2019. 48 с.
3. Ерофеев Б.В. Земельное право. М.: Юрайт, 2019. 496 с.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 17.12.2021) ЗК РФ Глава VII.1. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
5. Позднякова Е.А. Земельное право. Практикум. М.: Юрайт, 2020. 129 с.

Conditions and features of the withdrawal of land plots for state and municipal needs in the South of the Russian Federation in the current economic situation (based on the draft master plan for the city of Gelendzhik)

Olesya Ivanova

Graduate Student,
Novorossiysk Institute,
Branch of Moscow University for the Humanities and Economics,
353900, 36, Kommunisticheskaya str., Novorossiysk, Russian Federation;
e-mail: nvr-mgeu@mail.ru

Tat'yana Veselova

Graduate Student,
Novorossiysk Institute,
Branch of Moscow University for the Humanities and Economics,
353900, 36, Kommunisticheskaya str., Novorossiysk, Russian Federation;
e-mail: nvr-mgeu@mail.ru

Polina B. Kutsurova

Lawyer, Lecturer,
Department of State and Civil Law Disciplines,
Novorossiysk Institute,
Branch of Moscow University for the Humanities and Economics,
353900, 36, Kommunisticheskaya str., Novorossiysk, Russian Federation;
e-mail: advocatyug@gmail.com

Abstract

The article discusses the rules for the seizure of land for state and municipal needs, as well as for other reasons. To create a comfortable urban environment, the city administration needs municipal land, which is currently in the hands of the owners. To protect the rights of owners, it is necessary to have an accurate understanding of how a land plot is withdrawn, namely, a legal procedure. Using the example of Gelendzhik, the principles for the seizure of land plots for state or municipal needs are determined, which is carried out under the supervision of authorized executive authorities or local governments, provided for in Article 56.2 of this Code of the Russian Federation. The authors focus on the fact that the implementation of the main points is necessary: the rules for land use and development must be brought in accordance with the change in the master plan, which was repeatedly confirmed by representatives of the administration at public hearings (clause 3, part 4, article 65 of the Civil Code RF). Conclusion of an agreement on the KRT between the administration and any person who wished to win the tender to develop the selected territory (Article 66 of the Civil Code of the Russian Federation) and the creation of a territory planning project. The

authors conclude that the withdrawal of a land plot for state and municipal needs is a complex process. This is due to the intersection of civil and land regulations, which require individual consideration of each case.

For citation

Ivanova O., Veselova T., Kutsurova P.B. (2022) *Usloviya i osobennosti provedeniya iz'yatiya zemel'nykh uchastkov dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd na Yuge RF v sovremennoi ekonomicheskoi situatsii (na osnove proekta general'nogo plana g. Gelendzhika)* [Conditions and features of the withdrawal of land plots for state and municipal needs in the South of the Russian Federation in the current economic situation (based on the draft master plan for the city of Gelendzhik)]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 12 (2A), pp. 193-198. DOI: 10.34670/AR.2022.21.15.021

Keywords

Land plots, forced termination of rights, withdrawal, grounds for withdrawal, state or municipal needs.

References

1. Bogolyubov S.A., Galinovskaya E.A., Zharikov Yu.G. (2019) *Zemel'noe pravo v voprosakh i otvetakh* [Land law in questions and answers]. Moscow: Prospekt Publ.
2. Erofeev B.V. (2019) *Zemel'noe pravo* [Land law]. Moscow: Yurait Publ.
3. Gracheva O.S., Romanova A.A. (2019) *Osobennosti yuridicheskoi otvetstvennosti za zemel'nye pravonarusheniya* [Features of legal liability for land offenses]. Moscow: RUSAINS Publ.
4. Pozdnyakova E.A. (2020) *Zemel'noe pravo. Praktikum* [Land law. Workshop]. Moscow: Yurait Publ.
5. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 06.12.2021) (s izm. i dop., vstup. v silu s 17.12.2021) ZK RF Glava VII.1. Poryadok iz'yatiya zemel'nykh uchastkov dlya gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd* [Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended on December 6, 2021) (as amended and supplemented, effective from December 17, 2021) RF LC Chapter VII.1. The procedure for the withdrawal of land plots for state or municipal needs].