

ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Е. О. Колоколова, кандидат философских наук, доцент кафедры частного права Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Н. Ю. Рекшинская, студент III курса юридического факультета Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Исследованы отдельные вопросы реализации жилищных прав при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Ключевые слова: жилое помещение, жилищные права, изъятие для государственных и муниципальных нужд.

В настоящее время достаточно актуальными являются вопросы реализации и защиты жилищных прав собственников при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Особенно остро данная тема звучит в преддверии проведения в Саранске чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Реализация жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка, на котором оно расположено, для государственных и муниципальных нужд регулируется нормами статей 1, 3, 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), а также гражданским и земельным законодательством.

Проанализировав жилищное законодательство, можно утверждать, что установлены определенные условия в отношении изъятия аварийного жилья (ч. 10 ст. 32) и жилых помещений, не признанных таковыми (части 1–9 ст. 32). В отношении последних решение об их изъятии признается лишь в случае

изъятия непосредственно земельного участка, на котором данное жилое помещение расположено. В соответствии с подпунктом 3 п. 2 ст. 235 Гражданского Кодекса Российской Федерации (ГК РФ) «...принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда производится отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка» [1]. В свою очередь п. 1 ст. 239 ГК РФ устанавливает, что имущество собственника может быть изъято государством путем выкупа, если иное изъятие земельного участка не реализуемо без прекращения права собственности на него.

Необходимо отметить, что в ходе изъятия имущества собственника – земельного участка и жилого помещения – в государственных и муниципальных нуждах решение об изъятии подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ч. 3 ст. 32 ЖК РФ). Об этом собственник изымаемого имущества уведомляется в письменной форме за год до планируемого изъятия жилого помещения или участка (ч. 4 ст. 32 ЖК РФ). Однако современное законодательство не устанавливает требование предварительного согласования с собственником производимых действий, следовательно принятое решение об изъятии и его государственная регистрация могут быть реализованы без согласия на то собственника.

Первостепенным представляется вопрос о начале течения годичного срока уведомления. Целесообразно предположить, что его исчисление должно начинаться со дня уведомления собственника о планируемых работах, а не со дня государственной регистрации или принятия решения. Данный метод позволит собственнику жилого помещения и земельного участка соответствующим образом защитить и реализовать свои права в разумные сроки. Доказательством изложенного служит ч. 4 ст. 32 ЖК РФ, в которой сказано, что «...как выкуп земельного участка, так и выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя,

арендатора земельного участка, собственника жилого помещения» [2].

Следовательно, диспозиция ч. 5 ст. 32 ЖК РФ, определяющая, что «обладатель прав на земельный участок с момента государственной регистрации решения об изъятии несет риск отнесения на него при определении выкупной цены затрат и убытков, связанных с произведенными с этого периода вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого», нарушает конституционные права. Отметим, что нередко решение об изъятии имущества и уведомление собственника имеют значимый временной интервал, в течение которого последним могут быть совершены какие-либо улучшения. В свою очередь, улучшения, произведенные в указанный период, не будут компенсированы при выкупе государством имущества собственника. В таком случае собственник участка несет бесосновательные убытки, что противоречит основополагающим нормам гражданского законодательства и принципу равнозначного возмещения стоимости жилого помещения и земельного участка.

Достижение соглашения по выкупной цене считается одной из важных целей публичной власти в рассматриваемом вопросе. В случае отсутствия консенсуса между собственником и органом государственной власти, органом местного самоуправления в отношении выкупа или самого решения об изъятии имущества последние вправе направить иск в суд о выкупе оспариваемого имущества в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд (ст. 282 ГК РФ, ч. 9 ст. 32 ЖК РФ). Другими словами, существует вероятность, что, с одной стороны, собственник вполне может не согласиться с решением об изъятии, а с другой, – будучи согласным с решением, не удовлетвориться предлагаемым выкупом имущества. В любом из этих случаев несогласие необходимо выразить в письменной форме.

Опираясь на п. 28 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», можно заключить,

что когда собственнику и уполномоченным органам не удастся прийти к единому мнению в отношении стоимости земельного участка, указанной в решении, или когда выкуп в решении не прописан, на арбитражный суд возлагается исчисление выкупной стоимости имущества с учетом данных о его рыночной стоимости на момент рассмотрения дела [3].

В качестве примера из судебной практики можно привести дело по изъятию земельного участка и жилого дома в г. Саранске в целях строительства автодороги регионального или межмуниципального значения. По результатам проведения государственной экспертизы проекта Управлением государственной экспертизы Республики Мордовия было выдано заключение, подтверждающее, что выбранный для строительства район относится к числу благоприятных для строительства. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости прав на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества, по состоянию на 17 февраля 2016 года рыночная стоимость жилого дома и земельного участка с учетом убытков в связи с утратой плодово-ягодных насаждений составила 2 801 583 руб. Однако заключать соглашение о возмещении данной выкупной цены их имущества собственники отказались. Это сделало невозможным освобождение земельного участка и, следовательно, строительство автодороги в г. Саранск, что ограничивает право населения республики на доступную и развитую транспортную инфраструктуру. В соответствии с ГК РФ (п. 1 ст. 235, ст. 239.2, части 1, 2, 6 ст. 279), Земельным кодексом Российской Федерации (ст. 49, ч. 1 ст. 56.3, ч. 1 ст. 56.4, части 1, 2 ст. 56.6) и ЖК РФ (ч. 7 ст. 32) суд постановил после уплаты выкупной цены в размере 2 936 463 руб. прекратить право собственности жильцов на данный объект недвижимости [4, с. 12].

Подводя итог, можно сказать, что в жилищном, гражданском и земельном законодательстве обнаруживаются сходные правила, регулирующие порядок и условия принятия и осуществления решений об изъятии имущества собственника (жилого помещения или земельного участка), выкупной стоимости, а также структуры ее определения, устанавливающие права

собственников и гарантию их защиты.

Нормы, установленные жилищным и гражданским законодательством, действуют и в случае изъятия жилых помещений и земельных участков, обремененных каким-либо недвижимым имуществом, и не обремененных им. Данное обстоятельство придает универсальный характер указанным нормам, которые могут применяться в совокупности с другими правовыми нормами.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Гражданский кодекс РФ. Ч. 1* от 30 нояб. 1994 г. // *Собрание законодательства Российской Федерации*. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. *Жилищный кодекс Российской Федерации* от 29 дек. 2004 г. № 188–ФЗ // *Собрание законодательства Российской Федерации*. – 2005. – № 1. – Ч. 1. – Ст. 14.
3. *Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ* от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // СПС «Консультант плюс». – Дата обращения: 13.10.2016.
4. *Известия Мордовии*. – 2013. – № 114. – 30 с.