

**Некоторые проблемы института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

**Научный руководитель – Воронцова Анна Алексеевна**

***Хамдулаев Марат Арсланович***

*Студент (магистр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

*E-mail: Xandulaew.marat2011@yandex.ru*

В земельном праве, безусловно, преобладают публичные интересы, однако не нужно забывать и о надлежащем соблюдении и учете частных интересов[1]. При этом в земельном законодательстве отсутствует прямое закрепление публичного интереса либо его правовых признаков, что создает условия и риск недостаточно обоснованного ограничения конфликтных частных интересов и связанных с ними субъективных прав граждан и организаций. Особое значение вопрос наполнения публичных нужд тем или иным смыслом имеет для института изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поскольку именно публичный интерес используется как обоснование изъятия земельного участка у частного лица. Соответственно, именно для этого института актуальна возможность произвольного толкования публичных нужд путем выдачи интересов конкретного субъекта за интересы публичные либо путем искаженного отражения публичности данных интересов, при котором общество на самом деле не будет заинтересовано в изъятии.

Для более подробного анализа данной проблемы обратимся к статье 49 Земельного кодекса РФ, в которой указано, что изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с: 1) выполнением международных договоров Российской Федерации; 2) строительством, реконструкцией указанных в норме объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов; 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Во-первых, из содержания данной статьи не ясно, что именно понимается под государственными и муниципальными нуждами. Должны ли мы включать сюда нужды только публично-правовых образований или к ним добавляются еще и нужды ведомственные?

Во-вторых, перечень государственных и муниципальных нужд является открытым, а это, на мой взгляд, учитывая, что у нас отсутствует понятие публичного интереса, в соответствии с которым и должен выстраиваться данный перечень, может привести к принятию федеральных законов, которые не будут предоставлять необходимых гарантий частному интересу в рамках института изъятия земельного участка.

В-третьих, в статье указано, что в исключительных случаях допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд по такому основанию как строительство, реконструкция указанного в статье перечня объектов государственного значения или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов. Считаю, что формулировка "при отсутствии других возможных вариантов" очень расплывчата, поскольку другие возможные варианты есть всегда, за исключением случаев объективной невозможности. Другое дело, что эти возможные варианты не всегда могут быть экономически выгодны государству либо не совсем рациональны, однако о таких критериях в статье ничего не сказано.

В-четвертых, из-за неопределенности в наполнении понятия публичного интереса возникает угроза повторения американского сценария, где до 2005 года господствовал широкий подход к пониманию публичного интереса. Согласно широкому подходу под выполнением требования публичного интереса понимается все, что каким-либо образом приносит пользу обществу. Поэтому любое потенциально более выгодное использование земельного участка признавалось в США соответствующим публичному интересу. Такая ситуация не может должным образом гарантировать интересы владельца земельного участка.

В-пятых, на практике известны случаи, в которых изъятие земельных участков происходит без соблюдения процедуры изъятия, когда сразу же начинается фактическое использование земельного участка для государственных и муниципальных нужд[2]. На мой взгляд, в такой ситуации нужны иные меры воздействия, нежели обычное возмещение рыночной стоимости земельного участка.

Соответственно, на мой взгляд, институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд требует определенной доработки. Необходимо закрепить так или иначе понятие публичных интересов либо критерии, на основании которых можно их определить, чтобы избежать широкого толкования этого понятия либо принятия иных законов, предусматривающих изъятие, в которых не будут предусмотрены необходимые гарантии частным лицам. Также в доработке нуждается процедура изъятия земельных участков.

### **Источники и литература**

- 1) Крассов О.И. Земельное право, 2014
- 2) Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015)