**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ТВЕРСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

**Кафедра гражданского права**

**40.03.01 Юриспруденция**

Курсовая работа

Некоторые вопросы судебной практики об отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Выполнила: студентка 2 курса 21 группы

Богатырева Валерия Олеговна

Научный руководитель: к.ю.н, доцент

Васильев Владимир Валерьевич

Тверь 2017

Оглавление

[Введение 3](#_Toc500261293)

[§1 Общая характеристика судебной практики по вопросам отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд. 4](#_Toc500261294)

[П2: Обобщение судебной практики по вопросам отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд. 8](#_Toc500261295)

[Заключение. 15](#_Toc500261296)

[Приложение: 18](#_Toc500261297)

## Введение

Некоторые вопросы судебной практики об отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд очень актуальная тема в настоящее время. Сам процесс отчуждения недвижимого имущества с связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд содержит в Земельный Кодекс Российской Федерации, жилищный, гражданский. В частности, именно статья 49 Земельного Кодекса Российской Федерации содержит в себе «основания изъятия земли в государственную и муниципальную собственность».

1. Осуществление различного рода проектов по строительству дорог и мостов.

2. Строительство газопроводов и нефтепроводов в т.ч по межд. Договорам.

3. Строительство космодрома .

Последствием изъятия земли для государственных и муниципальных нужд, в основном является прекращение права собственности на данный земельный участок, или прекращение аренды, безвозмездного пользования таким земельным участком, если такие виды договоров заключены.

Решение об изъятии земельного участка может быть принято органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

Со дня прекращения прав на изъятый земельный участок прежнего правообладателя прекращаются сервитут, залог, установленные в отношении такого земельного участка, а также договоры, заключенные данным правообладателем в отношении такого земельного участка. Сервитуты на такой земельный участок, сохраняются в случае, если использование такого земельного участка на условиях сервитута не противоречит целям, для которых осуществляется изъятие земельного участка.

Таким образом, отчуждение земли в государственную и муниципальную собственность, регламентировано рядом нормативно-правовых актов, описан их порядок и условия отчуждения земли в государственную и муниципальную собственность

# §1 Общая характеристика судебной практики по вопросам отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Согласно пункту 1 статьи 279 Гражданского кодекса (далее - ГК РФ) Российской Федерации, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ), допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.[[1]](#footnote-1)

Бывают и исключение из правила, установлено для тех случаев, когда до 1 апреля 2015 г. принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта в целях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. В этом случае подготовка проекта планировки территории, предусматривающего размещение объекта государственного или муниципального значения, для размещения которого изымается земельный участок для государственных или муниципальных нужд, не требуется, а местоположение границ земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, устанавливается на основании утвержденного акта о выборе земельного участка и приложенной к нему схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории

Кроме того, не требуется наличия утвержденных документов территориального планирования и утвержденного проекта планировки территории для принятия решения об изъятии земельного участка, необходимого для эксплуатации линейного объекта из числа указанных в статье 49 ЗК РФ, если такой линейный объект расположен на земельном участке, на который у собственника линейного объекта или лица, которому он принадлежит на иных правах, отсутствуют права, а право собственности или иные права на такой линейный объект возникли до 1 апреля 2015 г.[[2]](#footnote-2)

Статьей 56.4 ЗК РФ предусмотрена возможность изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд не только по инициативе уполномоченных федеральных органов государственной власти, исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, но и по ходатайству организаций, перечень таких организаций утвержден законодательством.[[3]](#footnote-3) Кроме того, с ходатайством об изъятии в случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 56.4 ЗК РФ, вправе обратиться орган государственной власти, государственное унитарное предприятие, государственное учреждение.

В случае принятия решения об изъятии земельных участков на основании ходатайства организации, несет расходы по опубликованию сообщения о планируемом изъятии земельных участков и размещении информации на информационных щитах (пункт 2 статьи 56.5 ЗК РФ), принимает участие в подготовке и заключении соглашения об изъятии земельных участков (пункт 1 статьи 56.7 ЗК РФ, статья 56.10 ЗК РФ), выплачивает возмещение за изымаемые земельные участки (пункт 13 статьи 56.10 ЗК РФ), а также имеет право обращаться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости (пункт 10 статьи 56.10 ЗК РФ).

До 1 апреля 2015 г. при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд предусматривалась уплата выкупной цены соответствующим публично-правовым образованием. Далее, а именно с 1 апреля 2015 г. Необходимым условием изъятия земельного участка является равноценное возмещение не только за счёт средств соответствующего бюджета бюджетной системы РФ, но и в предусмотренных законом случаях за счёт организации, на основании ходатайства которой было принято решение об изъятии (статья 281 ГК РФ, а также п1,2 статья 56.4, п 13 статьи 56.10 ЗКРФ) подробно регламентирован порядок выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, и уведомления таких лиц о планируемом изъятии (статья 56.5 ЗК РФ), а также о принятом решении об изъятии земельного участка (статья 56.6 ЗК РФ), к которым также применяются правила о юридически значимом сообщении (статья 165.1 ГК РФ). При рассмотрении дел по спорам, возникающим в связи с принятием таких решений об изъятии, необходимо учитывать, что бремя доказывания факта соблюдения соответствующих требований земельного законодательства, направления соответствующих сообщений и их доставки адресату лежит на лице, направившем сообщение.

Изменения коснулись и сроков принудительного изъятия земельных участков. Пунктом 3 статьи 279 ГК РФ (в редакции, действовавшей до 1 апреля 2015 г.) предусматривалась обязанность органа, принявшего решение об изъятии земельного участка, не позднее чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомить об этом собственника участка, а выкуп до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускался только с согласия собственника.

С 1 апреля 2015 г. установлена обязанность не только уведомить правообладателя земельного участка о принятом решении об изъятии (пункт 5 статьи 279 ГК РФ, подпункт 3 пункта 10 статьи 56.6 ЗК РФ), но и направить ему проект соглашения об изъятии недвижимости с приложением кадастровых паспортов, отчета об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, а в установленных законом случаях - и отчета об оценке стоимости объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемого (пункты 2, 4 статьи 56.10 ЗК РФ).

Если правообладатель не заключит соглашение об изъятии, иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд не может быть подан ранее чем до истечения девяноста дней со дня получения правообладателем такого земельного участка соглашения об изъятии (пункт 2 статьи 282 ГК РФ, пункт 10 статьи 56.10 ЗК РФ).

Действующая с 1 апреля 2015 г. редакция статьи 282 ГК РФ устанавливает, что иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для указанных нужд, который, согласно пункту 13 статьи 56.6 ЗК РФ, составляет три года с момента его принятия. Истечение указанного срока является основанием для отказа в удовлетворении иска.

Частью 1 статьи 26 Федерального закона N 499-ФЗ установлено, что, если решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принято до дня вступления его в силу, подготовка и заключение соглашения об изъятии такого земельного участка осуществляются в порядке, установленном ГК РФ и ЗК РФ в редакции Федерального закона N 499-ФЗ.

Таким образом, независимо от того, какие действия по подготовке к заключению соглашения о выкупе земельного участка были произведены до 1 апреля 2015 г., после указанной даты процедура подготовки и заключения такого соглашения, предусмотренная положениями главы VII.1 ЗК РФ должна быть соблюдена в полном объеме.

# П2: Обобщение судебной практики по вопросам отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Верховным Судом Российской Федерации проведено обобщение практики рассмотрения судами общей юрисдикции и арбитражными судами дел по спорам, возникающим в связи с изъятием земельных участков у граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в целях размещения объектов транспорта.

В период проведения обобщения с 1 апреля 2015 г. вступили в силу изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и ряд других федеральных законов, внесенные Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 499-ФЗ).

Согласно пункту 1 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в редакции, действующей с 1 апреля 2015 г., изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

Согласно статье 280 Гражданского Кодекса РФ пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в муниципальной и государственной собственности, могут осуществляться лицам, права которых на земельный участок прекращаются в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд, до дня прекращения данных прав, владеют, пользуются и распоряжаются в соответствии с законом таким земельным участком по своему усмотрению. «При этом лица, указанные в настоящей статье, несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством, с реконструкцией зданий, сооружений, осуществлением неотделимых улучшений, со дня уведомления их о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством.»[1][[4]](#footnote-4)

Также согласно статье 281 п1 Гражданского Кодекса за изымаемый участок в государственную и муниципальную собственность, его правообладателю предоставляется возмещение. При определении размера возмещения учитывается рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который лежит прекращению или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

«При наличии согласия лица, у которого изымается земельный участок, в соглашении об изъятии может быть предусмотрено предоставление этому лицу иного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества на условиях и в порядке, которые определены законодательством, с зачетом стоимости такого земельного участка и (или) иного недвижимого имущества или прав на них в размер возмещения за изымаемый земельный участок.» Согласно статье 281 п3 Гражданского Кодекса РФ.[[5]](#footnote-5)

«Принудительное изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения.»[[6]](#footnote-6)

Принудительное изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд производится по решению суда, так согласно статье 282 п.1, подобная процедура применяется, когда правообладатель не согласен с изъятием земельного участка и поэтому не заключил соглашение по изъятию земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд предъявляется в суд в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. При этом как указано в законе, иск не может быть подан менее чем через 90 дней со дня получения правообладателем проекта соглашения об изъятии земельного участка.

Прецеденты и их применение в судебной практике по вопросам отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд

Судебное решение «об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд, прекращении права собственности, выселении, признании права собственности».

Судебное решение Октябрьского районного суда от 21 июля 2017 года, рассмотренное дело по исковому заявлению Департамента градостроительства к Антонову об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд, прекращении права собственности, выселении, признании права собственности, где дело толкуется следующим образом: «В соответствии со статьей 239.2 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, размещение которых на изымаемом земельном участке не противоречит цели изъятия), осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с настоящей статьей осуществляются одновременно.» [[7]](#footnote-7)

Также же можно выделить следующее судебное решение, опять же взятое из судебной практики Красноярского края Октябрьского Суда, а именно рассмотренное в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Департамента градостроительства администрации города Красноярска к Ахрамейко ГБ, Ахрамейко СС, Ахрамейко ДС, Ахрамейко АС, Ахрамейко ЕВ об изъятии земельного участка для государственных нужд, прекращения права собственности правообладателя, снятии с регистрационного учета, выселении, где изложено следующее: что отчуждение зданий, сооружений производится изъятие объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке. В случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с настоящей статьей осуществляются одновременно. Отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.»[[8]](#footnote-8)

Известны случаи из судебной практики арбитражных судов, а именно судебное решение, рассмотренное арбитражным судом Красноярского Края, по делу об иске муниципального образования города Красноярска в лице Департамента градостроительства Администрации города Красноярска к индивидуальному предпринимателю Брусу Александру Ивановичу об изъятии нежилого здания для муниципальных нужд, где представлено следующее: «В соответствии со статьей 239.2 Гражданского кодекса РФ отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях (за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемом земельном участке не противоречит цели изъятия), осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.»[[9]](#footnote-9)

Судебное решение Арбитражного суда Омской области Российской Федерации, где Министерство имущественных отношений данной области обратилось в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением администрации города Омска, департаменту имущественных отношений Омской области, о признании за Омской областью в лице Министерства имущественных отношений права собственности на недвижимое имущество по определенному адресу.[[10]](#footnote-10)

Таким образом, суд признал требования истца аргументированными и удовлетворил требования в силу следующего: «В соответствии с пунктом 1 статья 239.2 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение зданий, сооружений, находящихся на изымаемой участке для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в связи с изъятием недвижимого имущества и находящимся на нём объектов незавершенного строительства, других зданий и сооружений. А также согласно пункту 2 той же статьи если же собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или собственник участка принадлежащему ему на ином праве, объекты, расположенные на таком земельном участке, изъятие и отчуждения земельного участка производятся одновременно.

Также актуально по данной теме судебное решение Арбитражного Суда Курской области[[11]](#footnote-11) по делу об исковом заявлении Комитета по управлению государственным имуществом к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Курской области и к комитету по управлению имуществом Курской области о признании права муниципальной собственности на объекты недвижимости в данной области.

Из решения суда следует, что по статье 239.2 п.3, что отчуждение зданий, сооружений и иных форм недвижимого имущества и расположенных на таких участках незавершенного строительства в связи с изъятием недвижимости для государственных или муниципальных нужд производят по правилам, предустановленными для изъятия для государственных или муниципальной нужд.

# Заключение.

Изучив довольно досконально данную тему, при этом получив достаточное количество знаний по вопросам отчуждения земли в муниципальную и государственную собственность, можно сделать следующие выводы.

Изучен порядок, закрепленный законодательством РФ об отчуждении земли в государственную и муниципальную собственность, изъятие недвижимого имущества для муниципальных и государственных нужд, а также о принудительном изъятии земельного участка по решению суда.

Нормативно-правовые акты представлены в основном Гражданским[[12]](#footnote-12) и Земельным законодательством.[[13]](#footnote-13)

Проведен обзор и обобщение судебной практики по вопросам отчуждения земли в государственную и муниципальную собственность для государственных и муниципальных нужд.

Подробно изучено взыскание денежной компенсации правообладателю земельного участка за изъятие его для государственных и муниципальных нужд в государственную или муниципальную собственность.

Таким образом, проанализировав процедуру отчуждения земли в государственную или муниципальную собственность, для государственных и муниципальных нужд, просмотрев судебную практику по вопросам отчуждения земли в государственную и муниципальную собственность, можно сделать определенный общий вывод, то что перечень законов для регулирования вопросов по отчуждению земельных участков в государственную или муниципальную собственность недостаточен и требует введение новых нормативно-правовых актов и корректировку имеющихся в законодательстве Российской Федерации.

Список использованных источников и литература:

**I. Нормативно-правовые акты:**

1) "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017)

2) "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017)

3) Федеральный закон от 31.12.2014 N 499-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

[4] <http://sudact.ru/>

II. Материалы юридической практики:

1. Решение № 2-4408/2017 2-4408/2017~М-1729/2017 М-1729/2017 от 21 июня 2017 г. по делу № 2-4408/2017.

# Приложение:

Практика рассмотрения судебных споров, связанных с вопросами отчуждения земли в государственную или муниципальную собственность

1. Решение Октябрьского районного суда г. Красноярска (Красноярский край) № 2-4320/2017 2-4320/2017~М-1603/2017 М-1603/2017 от 21 июня 2017 г. по делу № 2-4320/2017. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/04FBzDwquHxJ> ( дата обращения 11.05.2017)
2. Департамент градостроительства администрации Х обратился в суд с исковыми требованиями к Антонову

1. пункт 1 статьи 56.3 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) [↑](#footnote-ref-1)
2. часть 4 статьи 26 Федеральный закон от 31.12.2014 N 499-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 N 442 "Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд" [↑](#footnote-ref-3)
4. Статья 280 ГКРФ [↑](#footnote-ref-4)
5. Статья 281 п.3 ГКРФ [↑](#footnote-ref-5)
6. Статья 281 п.4 ГКРФ [↑](#footnote-ref-6)
7. Решение № 2-4408/2017 2-4408/2017~М-1729/2017 М-1729/2017 от 21 июня 2017 г. по делу № 2-4408/2017 [↑](#footnote-ref-7)
8. Решение № 2-4493/2017 2-4493/2017~М-1822/2017 М-1822/2017 от 19 июня 2017 г. по делу № 2-4493/2017 [↑](#footnote-ref-8)
9. Решение от 1 сентября 2016 г. по делу № А33-19103/2015 [↑](#footnote-ref-9)
10. Решение от 29 августа 2016 г. по делу № А46-4887/2016 [↑](#footnote-ref-10)
11. Решение от 28 марта 2016 г. по делу № А35-2243/2015 [↑](#footnote-ref-11)
12. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) [↑](#footnote-ref-12)
13. Закон № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-13)