

Петрухин М.В.

*Муромский институт (филиал) федерального государственного образовательного учреждения высшего образования «Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»  
602264, г. Муром, Владимирская обл., ул. Орловская, 23  
E-mail: marekr@yandex.ru*

### **Отдельные проблемы изъятия земельных участков для публичных нужд**

Актуальность темы обусловлена тем, что в настоящее время в связи с реализацией масштабных государственных проектов возникает ряд вопросов, связанных с порядком изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее - публичных нужд).

Изъятие земельного участка для публичных нужд является одним из оснований принудительного (против воли собственника) прекращения права собственности, предусмотренных подпунктом 7 п. 2 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Соблюдение процедуры изъятия земельных участков для публичных нужд является одной из гарантий защиты прав собственников земельных участков, поэтому несоблюдение указанной процедуры является безусловным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Из содержания пункта 2 ст. 281 ГК РФ и пункта 4 ст. 63 ЗК РФ следует, что под равноценным возмещением понимается выкупная цена земельного участка, в которую включаются:

- рыночная стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества;
- все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он понесет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

Следует отметить, что конструкция ст. 66 ЗК РФ, по сути, отождествляет рыночную стоимость земельного участка с его кадастровой стоимостью.

Возмещение собственнику убытков является одним из наиболее спорных вопросов, возникающих при рассмотрении указанной категории дел.

Общие положения на этот счет содержатся в пункте 1 ст. 63 ЗК РФ.

В настоящее время ни нормами ЗК РФ, ни нормами Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. N 262, не установлены критерии определения доходов, относящихся к упущенной выгоде. По данному вопросу приведенные нормативные акты отсылают к нормам гражданского законодательства (п. 6 Правил).

Однако в гражданском законодательстве содержится лишь общее понятие убытков (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

В связи с этим в практике судов возникает вопрос о том, какие именно неполученные доходы могут быть включены в расчет упущенной выгоды.

Как показал анализ судебной практики, в расчет упущенной выгоды включаются следующие неполученные доходы: капитализация дохода, который земельный участок приносил (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 12 апреля 2013 г. N Ф08-1297/13 по делу N А61-2588/2011); разница между затратами на выращивание сельскохозяйственной продукции и доходами от реализации такой продукции (в размере ее средней рыночной цены) (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11 октября 2012 г. N Ф08-4836/12 по делу N А32-19343/2011); капитализация земельной ренты.

В настоящее время в связи с отсутствием подзаконного нормативного акта, определяющего порядок расчета неполученных доходов (упущенной выгоды), наибольшая сложность при разрешении указанной категории дел возникает при доказывании размера убытков, а также причинно-следственной связи.

Есть основания полагать, что для определения размера неполученных доходов (упущенной выгоды) по делам рассматриваемой категории представляется целесообразным назначать судебную оценочную экспертизу, предлагая лицу, требующему их возмещения, на стадии подготовки дела к судебному разбирательству представить свой расчет упущенной выгоды. В случае же невозможности установления точного размера упущенной выгоды суду необходимо самостоятельно определить ее размер, исходя из принципов справедливости и соразмерности, и с учетом всех обстоятельств дела.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 21.12.2021) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 08.01.2022).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 30.12.2021) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 08.01.2022).
3. Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 (в ред. от 31.03.2015) «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 08.01.2022).