

## НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД

Л. Р. Семашко

*Белорусский государственный университет, г. Минск;*

*lelik.218@yandex.by;*

*науч. рук. – О. В. Мороз, канд. юрид. наук, доцент*

В статье рассматриваются некоторые проблемы правового регулирования изъятия земельных участков для государственных нужд на основе анализа правовой литературы, законодательства Республики Беларусь и Российской Федерации, а также практики реализации правовых норм. Указывается отсутствие определения правового понятия изъятия земельных участков для государственных нужд. Предлагается в решении об изъятии и предоставлении земельных участков указывать обоснование необходимости их изъятия. Рассмотрен вопрос ненадлежащего правового обеспечения гарантий, предоставляемых гражданам. Излагаются правовые аспекты возмещения убытков и предоставления земельных участков взамен изымаемых. Отмечается, что при гармонизации законодательства государств-членов ЕАЭС следует учитывать наиболее положительный опыт регулирования соответствующих отношений каждой из стран по данному вопросу.

**Ключевые слова:** земельное законодательство; изъятие земельных участков; государственные нужды.

Одним из правомерных оснований прекращения права на земельный участок выступает изъятие земельных участков для государственных нужд. В национальном законодательстве отсутствует определение данного понятия. Тем не менее, дается определение изъятию земельных участков, под которым понимаются установленные законодательством об охране и использовании земель юридические действия и техническая процедура прекращения прав на земельный участок по основаниям, определенным законодательными актами [2, ст. 1]. Несмотря на наличие достаточно детального специального законодательства, закрепляющего цели и порядок изъятия земельных участков для государственных нужд, способы компенсации убытков собственникам сносимых жилых домов, выкуп и предоставления равноценных земельных участков на практике в данной сфере продолжают возникать споры, а также требуется дальнейшее совершенствование правового регулирования соответствующих отношений.

В Кодексе Республики Беларусь о земле перечисляются потребности, которые следует рассматривать в качестве государственных нужд [2, ст. 1]. Аналогичная норма существует и в Положении о порядке изъятия и предоставления земельных участков [5, п. 10]. Такое дублирование

представляется излишним. Тем не менее, в указанном Положении государственные нужды излагаются через цели изъятия земельных участков.

Следует согласиться с мнением о том, что государственные нужды в законодательстве изложены достаточно абстрактно [4, с. 253]. На наш взгляд, не разрешает проблему и норма, согласно которой в случае если земельный участок изымается для государственных нужд, в решении о его изъятии и предоставлении должно быть указано, что этот участок изымается для государственных нужд с указанием оснований (одного или нескольких) с приложением копий документов (либо выписок из них), подтверждающих эти основания [2, ст. 35]. Во многом схожая норма содержится и в Земельном Кодексе Российской Федерации: в решении об изъятии земельного участка указываются изымаемые земельные участки, расположенные на них объекты недвижимости, а также цель, основания изъятия и реквизиты документов, в соответствии с которыми оно осуществляется [1, ст. 56.6].

Изъятие земельного участка для государственных нужд является «крайней мерой». Поэтому в соответствующем решении должно быть обоснование, свидетельствующее о невозможности удовлетворить потребности общества и государства каким-либо иным способом, кроме изъятия земельного участка. Целесообразно закрепить в Кодексе Республики Беларусь о земле такое требование к решению об изъятии земельного участка для государственных нужд, как обоснование необходимости его изъятия. Данное предложение будет способствовать реализации правовой нормы, согласно которой не обоснованное изъятие земельных участков для государственных нужд не допускается [9, п. 2].

На практике возникают проблемы, когда граждане не могут в полной мере реализовать предусмотренные в законодательстве гарантии. Так, Указом Президента Республики Беларусь «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» предусмотрена такая дополнительная гарантия собственникам жилых домов при изъятии земельного участка для государственных нужд в городе Минске как предоставление им вне очереди и без проведения аукциона земельного участка в любом ином населенном пункте Республики Беларусь. Тем не менее, императив данной нормы нивелируется положением, содержащимся в том же нормативном правовом акте, согласно которому местный исполнительный комитет по ходатайству Минского горисполкома обязан предоставить ему такой участок при наличии объективной возможности [9, п. 5]. Предлагаем внести изменение в ч. 4 п. 5 данного Указа, исключив оговорку «при наличии объективной возможности». В локальных актах местных исполнительных комитетов, касающихся очередности предоставления земельных

участков, следует предусмотреть внеочередной порядок их предоставления собственникам жилых домов, расположенных на земельных участках, изымаемых для государственных нужд в городе Минске. Это в большей степени позволит защитить имущественные права граждан при изъятии земельных участков для государственных нужд.

Как пример, возникают ситуации, когда при изъятии земельного участка для государственных нужд в городе Минске гражданам не могут предоставить вне очереди и без проведения аукциона земельные участки в Минском районе. При этом аргументируют отказ, что нет свободных участков и их можно купить лишь через аукцион. Снять с аукциона участок и передать его нельзя, так как это повлечет существенные финансовые потери для района и даже для Минской области [3]. На наш взгляд, в первую очередь следует обеспечивать гарантии прав конкретного гражданина. Возможно, при дополнительном рассмотрении ситуации не настолько существенными окажутся финансовые потери даже в масштабах района.

В правовой литературе указывается на несовершенство определения размеров убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости [4, с. 256–257]. Действительно, землепользователи представляют необходимые сведения, но окончательное определение таких убытков производится организациями, в соответствии с утвержденным Советом Министров Республики Беларусь перечнем [6, п. 21; 7]. На наш взгляд, более диспозитивный характер имеет порядок определения размера убытков, причиняемых ограничением (обременением) прав на земельный участок в связи с установлением земельного сервитута. Такие определяются по соглашению между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка, а при не достижении соглашения – судом [6, п. 16].

Кроме возмещения убытков землепользователям могут быть предоставлены равноценные земельные участки, которые в законодательстве определены как земельные участки, предоставляемые взамен изымаемых и их кадастровая стоимость равна кадастровой стоимости изымаемого земельного участка [2, ст. 1, 73]. Следует согласиться с мнением о том, что данное понятие основано только на экономической критерии. Особое значение для землепользователей могут иметь и иные обстоятельства, в том числе нахождение земельного участка в конкретном населенном пункте, наличие определенной инфраструктуры. Однако законодательство не обязывает государственные органы учитывать эти факторы, что снижает уровень защищенности землепользователя при при-

нудительном изъятии у него земельного участка [4, с.257]. По данному аспекту представляется более совершенным законодательство Российской Федерации, которое предусматривает возможность применения к такого рода отношениям законодательства о мене [1, ст. 56.9]. При гармонизации законодательства государств-членов ЕАЭС следует учитывать наиболее положительный опыт правового регулирования соответствующих отношений каждой из стран.

#### Библиографические ссылки

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология ТОП. [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2020.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Кодекс Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г. № 425-З // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2020.
3. Как минчанам компенсируют снос их домов // Белорусский информационный портал TUT.BY // – Режим доступа: <https://realty.tut.by/news/offtop-realty/579285.html>. – Дата доступа: 01.04.2020.
4. Природоресурсное право: электронный учебно-методический комплекс / Н. А. Шингель; И. С. Шахрай [Электронный ресурс] / БГУ, Юридический факультет. - Минск, 2017. - Режим доступа: <http://elib.bsu.by/handle/123456789/151237>. - Дата доступа: 10.05.2020.
5. Положение «О порядке изъятия и предоставления земельных участков», утв. Указом № 667 от 27 декабря 2007 г. // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2020.
6. Положение «О порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них з/у и сносом расположенных на них объектов недвижимости» утв. Постановлением Совета Министров №462 от 26 марта 2008 г. // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2020.
7. Перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, утв. Постановлением Совета Министров №462 от 26 марта 2008 г. // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2020.
8. Указ № 667 от 27 декабря 2007 г. «Об изъятии и предоставлении земельных участков» // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2020.
9. Указ № 58 от 02 февраля 2009 г. «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2020.