

Левичкин А.О.

Студент 2 курса магистратуры

Юридического института

Рязанского государственного университета имени С.А. Есенина

Levichkin A.O.

2nd year graduate student

Institute of Law

Ryazan State University named after S.A. Yesenin

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Аннотация: в статье рассматриваются основания и порядок принудительного прекращения права собственности на земельный участок.

Ключевые слова: земельный участок, право собственности, целевое назначение, реквизиция.

FORCED TERMINATION OF THE OWNERSHIP RIGHT TO A LAND

Resume: The article examines the grounds and procedure for the compulsory termination of ownership of a land plot.

Key words: land plot, ownership, designated purpose, requisition.

Земельный участок может быть принудительно изъят у собственника: если участок, предназначенный для сельского хозяйства, жилищного или иного строительства не используется для соответствующей цели в течение 3 лет; если использование участка осуществляется с нарушением законодательства (например, его использование приводит к существенному

снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки, или на участке возведена самовольная постройка и не выполнены предусмотренные законом обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями); при реквизиции в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер - временно с возмещением причиненных убытков, а при невозможности возвращения участка собственнику - с возмещением его рыночной стоимости или предоставлением по его желанию равноценного земельного участка; при конфискации по решению суда в виде санкции за совершение преступления.

У землевладельцев, землепользователей и арендаторов участки могут изыматься при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при: использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки (изъятие участка по этому основанию у арендаторов не допускается в период полевых сельскохозяйственных работ и в других случаях, установленных законом); порче земель; невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв; невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование; создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо

невыполнении обязанностей по сносу или перестройке строения в сроки, установленные решением о ее сносе либо приведении в соответствие с установленными требованиями.

Земельные участки могут изыматься также для государственных или муниципальных нужд и в иных предусмотренных федеральными законами случаях. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления, в зависимости от целей, для которых изымается участок. Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых участках не противоречит цели изъятия.

Переход прав на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также образование из таких земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой необходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии.

Орган, принявший решение об изъятии, в течение 10 дней: размещает решение об изъятии на своем официальном сайте; обеспечивают опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если земельные участки, подлежащие изъятию, расположены на межселенной территории) по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию; направляют копию решения об

изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении. Решение об изъятии действует в течение 3 лет со дня его принятия. Оно может быть обжаловано в суд.

Со дня уведомления правообладателей о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд они несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством, с реконструкцией зданий, сооружений, осуществлением неотделимых улучшений.

С каждым правообладателем земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости заключается соглашение о возмещении. При наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых. Стоимость передаваемых объектов недвижимости учитывается при определении размера возмещения.

При определении размера возмещения в него включаются: рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению; рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению; убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода.

В размер возмещения включается также рыночная стоимость расположенных на изымаемых участках объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, которые готовят проект такого соглашения и направляют его правообладателю.

Правообладатель изымаемой недвижимости вправе подписать соглашение либо направить уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости или предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложения об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы. Если по истечении 90 дней со дня получения правообладателем не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган имеет право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости. Если соглашением об изъятии недвижимости либо вступившим в законную силу решением суда предусмотрено полное или частичное возмещение в денежной форме, только после предоставления указанного возмещения возможна государственная регистрация перехода прав и прекращаются права прежнего правообладателя.

Список использованных источников:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // СПС КонсультантПлюс
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // СПС КонсультантПлюс