

Платонов В.В., Рудьман Д.С.

ПРОБЛЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГАРАНТИЙ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЦЕДУРЫ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ МЕЖДУНАРОДНЫХ СПОРТИВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ В РОССИИ

Аннотация. Статья посвящена проблемам реализации гарантий правообладателей недвижимого имущества при изъятии земельных участков в целях проведения международных спортивных мероприятий в России. Обосновывается вывод, что для комплексной подготовки спортивных мероприятий и обеспечения прав граждан необходимо принятие единого закона, систематизирующего нормативные положения об изъятии земельных участков для публичных нужд.

Ключевые слова: гарантии, изъятие, международные спортивные мероприятия, компенсация.

Abstract. The article is devoted to the implementation of guarantees of the rights holders of real property when the expropriation of land for the purposes of holding international sports events in Russia. It is concluded that for complex training events and ensure the rights of citizens requires adoption of the common law, codified regulations on seizure of land plots for public needs.

Keywords: guarantee the exemption of international sports events, compensation.

В последнее время Россия активно на своей территории принимает крупномасштабные международные спортивные события. У большинства в памяти остаются Всемирные студенческие игры 2013 года и Чемпионат мира по водным видам спорта в Казани, зимние Олимпийские игры 2014 года и этапы Формулы 1 в Сочи.

В ближайшем будущем Россия примет зимнюю Универсиаду в Красноярске 2019, Чемпионат мира по биатлону в Тюмени 2021. В Цюрихе 2 декабря 2010 года Российская Федерация получила право проведения Чемпионата мира по футболу FIFA в 2018 году.

Для комфортного и безопасного проведения международных спортивных мероприятий требуются большие вложения в строительство современной инфраструктуры, которой на территории России крайне мало.

В большинстве субъектах уже существуют стадионы, которые готовы принять спортивные мероприятия, функционируют гостиницы и аэропорты. Тем не менее, ряду субъектов необходимо с нуля построить объекты инфраструктуры. Осуществляя подготовку к какому-либо международному мероприятию, зачастую возникает проблема нехватки свободной земли для

строительства объектов инфраструктуры.

Актуальность данной темы в настоящее время достаточно высока, ведь большая часть земли в европейской части России, на которых размещаются жилые дома и коммерческие организации находится в частной собственности. В связи с этим возникает необходимость в освобождении данных участков путем их выкупа у собственников с соответствующей компенсацией.

Правовое регулирование изъятия земли к международным спортивным мероприятиям регулируется рядом нормативно–правовых актов: Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [2], Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3], Федеральный закон от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [4], Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 310) [5], Указ Президента РФ от 25 марта 2013 г. № 282 «Об организации подготовки чемпионата мира по футболу 2018 г. в Российской Федерации» [6], Постановление Правительства РФ от 20 июня 2013 г. № 518 «О Программе подготовки к проведению в 2018 г. в Российской Федерации чемпионата мира по футболу [7].

В последнее время земельное законодательство и в частности институт изъятия значительно были реформированы. Так правообладатели земельных участков имеют определенные гарантии при осуществлении процедуры изъятия. Общие гарантии закреплены в Конституции Российской Федерации [8], согласно ч. 3 ст. 35 никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Специальные гарантии нашли отражения в ЗК РФ: основания изъятия, право обжалования решения, срок реализации, определение размера возмещения, порядок уведомления правообладателя об изъятии

земельного участка.

Однако, не смотря на не малое нормативно-правовых, в настоящее время в результате изучение правоприменительной практики выявлено значительное количество проблем, связанных с реализацией данных гарантией при изъятии земельных участков:

- отсутствует перечень конкретных органов власти уполномоченных на принятие решения об изъятии;
- отсутствие указание на равноценность предоставления взамен другого земельного участка;
- отменено требование о государственной регистрации решения об изъятии земельного участка, что противоречит п. 4 ст. 279 ГК РФ;
- производится незамедлительное исполнение судебного решения по изъятию имущества (п. 33 ст. 15 ФЗ № 310);
- определение размера возмещения (п. 26 ст. 15 ФЗ №310);
- дата формирования размера возмещения.

Большая часть судебных споров возникла по поводу несправедливо низкой выкупной цены и суммы возмещения иных убытков, выплачиваемых частным лицам по решению администрации

Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ. При этом определение рыночной стоимости земельных участков и расположенных на нем объектов недвижимости должно осуществляться оценщиками.

Согласно п. 26 ст. 15 данного Закона выкупная цена, а также размер убытков не могут превышать размеры, определенные в отчете об оценке.

Норма п. 33 ст. 15 ФЗ № 310, регламентирующая немедленное исполнение судебных решений об изъятии в целях размещения олимпийских объектов, лишает возможности собственника обжаловать вынесенное судом решение об изъятии в вышестоящих судебных инстанциях, а также ущемляет гарантированное Конституцией РФ право граждан на судебную защиту.

С реализацией недавно внесенной гарантией в ст. 59.3 ЗК РФ, предусматривающей выявление правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, права которых могут быть затронуты изъятием земельных участков для государственных или

муниципальных нужд, возникли проблемы при подготовке к Универсиаде в Красноярске. Так, органы власти для выявления собственников обращаются в соответствующие государственные реестры, получив необходимые сведения, направляют правообладателю соответствующее уведомление. На первый взгляд, значительных проблем с реализацией данной гарантии у государственных органов не может возникнуть, однако анализ правоприменительной практики показывает иное.

В России процесс приватизации был начат в начале 1990-х годов, уполномоченные органы выдавали населению правоустанавливающую документацию на земельные участки, при этом данные о лицах оставались неучтенными, так как свою деятельность федеральная система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним начала действовать только с января 1998 г., а федеральная система государственного кадастра недвижимости – только с марта 2008 г. отметим, что государственная регистрация права собственности и постановка земельного участка на кадастровый учет в соответствии с законодательством на сегодняшний день, является добровольной. Согласно ст. ст. 56.5, 56.6 ЗК РФ отсутствие сведений в государственных реестрах не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

Так, при отсутствии сведений в ЕГРП о правах на земельные участки, уполномоченные органы исполнительной власти или орган местного самоуправления не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии земельных участков для публичных нужд запрашивают сведения в госорганах об имеющихся правах на данный земельный участок, опубликовывают сообщения о планируемом изъятии на официальном сайте уполномоченного на изъятие органа и муниципального образования по месту нахождения земельного, а также на информационном щите по месту нахождения земельного участка.

В случае если правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, то в дальнейшем у органов власти возникает право в судебном порядке признавать право публичной собственности на изымаемые участки независимо от постановки таких объектов на учет в качестве бесхозной недвижимой вещи.

Нельзя исключать ситуаций, когда собственник не увидел по каким-либо

причинам этого сообщения, он может быть не осведомлен о том, что его имущество находится в процессе изъятия. Эта ситуация вполне реальна. Фактически прежний собственник лишается возможности своевременно защитить свои права и законные интересы в процессе прекращения его права собственности на землю.

Появляется следующая проблема, а как быть, если прежний собственник после утраты своего имущества «нашелся» со своими законными правоустанавливающими документами и выяснилось, что участок не является бесхозной недвижимостью?

Согласно п. 11 ст. 56.5 ЗК РФ, прежний собственник земельного участка вправе предъявить требование о материальной компенсации за утрату своего имущества в органы власти только в случае, если земельный участок не предоставлен третьему лицу во владение и пользование. Если в наличии факт такого предоставления, то органы власти освобождаются от гражданской ответственности за действия о фактическом «присвоении чужого имущества» в качестве бесхозного. Эту ответственность перед прежним собственником будет нести фактический владелец земельного участка. Согласно ГК РФ гражданская ответственность возникает в случаях предусмотренных гл. 25 ГК РФ, гл. 59 ГК РФ, ст. 60 ГК РФ. Для привлечения фактического владельца к гражданской ответственности перед прежним собственником участка оснований, предусмотренных в ГК РФ, нет. При этом прежний собственник лишен права истребования участка.

На основании анализа положений ГК РФ и ЗК РФ видно, что собственники земельных участков, приватизировавшие их в период до начала 1998 года, в результате фактически принудительного отчуждения имущества для публичных нужд в некоторых случаях рискуют не получить возмещения за утрату земельного участка. Данный факт, вызывает сомнения в соответствии такого порядка ч. 2 ст. 8 Конституции РФ, поскольку собственники, не зарегистрировавшие свои права в установленном законом порядке, оказываются в неравном положении по сравнению с собственниками, права которых учтены в ЕГРП.

Представляется, что для устранения указанных недостатков действующего законодательства необходимо обратиться к международному опыту регулирования подобных отношений. Одним из основных

международно-правовых актов, действующих на территории РФ, является Конвенция о защите прав человека и основных свобод 1950 года и Протоколы к ней. Осуществляя толкование ст. 1 Протокола № 1 к Конвенции, Европейский суд по правам человека пришел к выводу, что право собственности не должно быть условным и легко отменяемым, а нормы закона, на основе которых происходит ограничение или лишение права собственности, должны быть четкими, ясными, доступными и определенными.

Подводя итог, отметим, что необходимо подробнее урегулировать реализацию закрепленных гарантий и дополнить имеющийся перечень. Прежний собственник должен иметь твердые, зафиксированные законом юридические гарантии получения материальной компенсации за утраченное имущество и четкой процедуры ее выплаты, а также возможность реализации возражений относительно оснований такого изъятия.

Представляется, что требуется уточнение данных законодательных положений с целью определения единого соответствующего органа на федеральном уровне, на уровне субъектов РФ, на уровне муниципальных образований. К ним можно отнести, например, органы по управлению имуществом на вышеуказанных уровнях власти.

Для решения данного вопроса необходимо принять специальный Федеральный закон, посвященный вопросам изъятия земельных участков для общественных нужд. Структуру данного закона следует разделить на две части. Так, в «Общей» части необходимо закрепить основные понятия, их определение, принципы изъятия, а перечень объектов, относящихся к общественным нуждам. «Особенную» часть данного закона надлежит разделить на две самостоятельные главы – «Процедура изъятия» и «Возмещение правообладателям», в которых изложить процедурные вопросы, связанные с изъятием земельных участков у правообладателей и возмещением возникающих в связи с этим убытков. Регулирование столь обширного института всего несколькими статьями в Земельном и Гражданском кодексах представляется недостаточным.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 : федер. закон : принят 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : ред. от 28 марта 2017 г. № 39-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон : принят 25 сент.

- 2001 г. № 136-ФЗ : ред. от 03 июля 2016 г. № 373-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон принят 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ : ред. от 03 июля 2016 г. № 361-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.
 4. О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон : принят от 7 июня 2013г. № 108-ФЗ : ред. 01 мая 2017 г. № 84-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 23. – Ст. 2866.
 5. Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон : принят 1 дек. 2007 г. № 310-ФЗ : ред. 28 июня 2014 г. № 194-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 49. – Ст. 6071.
 6. Об организации подготовки чемпионата мира по футболу 2018 г. в Российской Федерации : указ Президента Рос. Федерации от 25 марта 2013 г. № 282 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 13. – Ст. 1520.
 7. О Программе подготовки к проведению в 2018 г. в Российской Федерации чемпионата мира по футболу : постановление Правительства Рос. Федерации от 20 июня 2013 г. № 518 : ред. от 05 мая 2017 г. № 536 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 26. – Ст. 3340.
 8. Конституция Российской Федерации : офиц. текст : с учетом поправок, внесен. законами Рос. Федерации от 5 февр. 2014 г. № 2-ФКЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 9. – Ст. 851.