

Н. Т. Разгельдеев* , К. А. Елистратов**

**Особенности изъятия земельных участков для
государственных нужд в целях строительства спортивных
объектов XXII зимних Олимпийских игр**

Общий порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, с возмещением убытков гражданам и юридическим лицам, регулируется нормами Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ,

* Профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин Поволжского (г. Саратов) юридического института (филиала) Российской правовой академии Министерства юстиции Российской Федерации, доктор юридических наук, профессор.

** Судья Арбитражного суда Саратовской области.

© *Разгельдеев Н. Т., 2012*

© *Елистратов К. А., 2012*

закрепившими специальный правовой механизм, направленный на недопущение произвольного и некомпенсируемого изъятия земельных участков. В то же время Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских¹ зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»² (далее — Закон № 310-ФЗ) были установлены исключения из общего правила, не только упростившие процесс изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях организации и проведения зимних Олимпийских игр и Паралимпийских игр, но и установившие льготные условия возмещения причиняемого вреда гражданам и отдельным юридическим лицам. Содержание Закона включает в себя необходимость ускоренного освобождения земель для размещения и строительства спортивных олимпийских объектов, в связи с взятыми на себя обязательствами Федеральными государственными органами исполнительной власти. Кроме того, государственные органы исполнительной власти не должны осуществлять ускоренную деятельность по изъятию земель, поскольку это может привести к игнорированию и ущемлению прав и интересов граждан и юридических лиц, которые не только имеют эти земельные участки, но и могут быть стеснены застройкой спортивной инфраструктуры.

Указанным Законом дополнен перечень условий, допускающих изъятие земель для государственных или муниципальных нужд, содержащийся в ст. 49 Земельного кодекса РФ. Согласно ст. 15 Закона № 310-ФЗ изъятие земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд допускается: а) в целях размещения олимпийских объектов; б) в целях развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам. Здесь следует иметь в виду, что изъятие земель по указанному Закону будет осуществляться только на территории Краснодарского края и только в период с 1 января 2008 г. до 1 января 2014 г.

Законом № 310-ФЗ закреплен и особый порядок изъятия земель для строительства олимпийских объектов. Особенность проявляется в том, что решение об изъятии земельных участков в целях размещения олимпийских объектов федерального значения принимается администрацией Краснодарского края на условиях подачи соответствующего заявления «Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта», а в случае, если строительство олимпийского объекта федерального значения предусмотрено за счет выделенных средств из федерального бюджета, то администрация Краснодарского края принимает решение на основании заявления организации, осуществляющей такое строительство.

Следует отметить, что Закон № 310-ФЗ отменил государственную регистрацию решения государственных органов власти об изъятии земельных участков для олимпийских нужд в органах Госрегистрации прав на недвижимое имущество

¹ В русском орфографическом словаре приводится иное написание: «Параолимпийские игры». См.: Русский орфографический словарь / РАН. Ин-т рус. яз. им. В. В. Виноградова; О. Е. Иванова, В. В. Лопатин (отв. ред.), И. В. Нечаева, Л. К. Чельцова. 3-е изд., стер. М., 2010. С. 520. (Прим. ред.)

² См.: Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 49, ст. 6071 (с изм. и доп. от 19 июля 2011 г. № 245-ФЗ).

и сделок с ним. Данное нововведение расценивается некоторыми экспертами как «очередной удар по системе регистрации прав на недвижимое имущество»¹. По мнению А. Лазаревского, система регистрации создавалась на презумпции того, что в ней отражены имеющиеся права и обременения недвижимости. Потеря же доверия к действительности сведений системы регистрации прав не может быть оправдана возможными аргументами об экономии времени или средства². На наш взгляд, это авторское суждение имеет право на существование. Принятый Закон предполагает свою срочность исполнения, однако по завершении строительства спортивных объектов и окончании проведения зимних Олимпийских игр формализация (учет и регистрация) осуществленных изменений в земельных участках, а также прав на них должна быть произведена. И об этом должны будут позаботиться как администрация Краснодарского края, так и органы Госрегистрации России.

Особенность порядка изъятия земельных участков для размещения олимпийских объектов в Краснодарском крае обусловлена и сокращенными его сроками. Так, в течение семи дней со дня принятия решения об изъятии земельных участков оно должно быть опубликовано в официальном печатном издании и размещено на сайте в сети Интернет Краснодарского края и муниципального образования «Город-курорт Сочи». Кроме того, о принятом решении в недельный срок уведомляются все собственники земельных участков, а также иные землепользователи, землевладельцы или арендаторы земельных участков, подлежащих изъятию. В уведомлениях и публикациях таких решений обязательно указываются:

а) место и время приема администрацией Краснодарского края или органом местного самоуправления муниципального образования «Город-курорт Сочи» граждан и юридических лиц по вопросам изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

б) место и время ознакомления лиц, у которых изымаются земельные участки и другая недвижимость, с проектами соглашений, заключаемых в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества.

Оценку изымаемого недвижимого имущества установлено проводить только профессиональным оценщикам, с которыми администрация Краснодарского края, совместно с саморегулируемой организацией – «Корпорацией оценщиков» в течение семи дней со дня принятия решения об изъятии земельных участков заключает конкретный договор. Законом № 310-ФЗ закреплены различные правила оценки ограниченных вещных прав на земельный участок для юридических и физических лиц. Так, при проведении оценки рыночной стоимости недвижимости на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком, принадлежащим гражданину, которое прекращается в связи с изъятием, такое право оценивается как право собственности на указанный земельный участок (п. 29 ст. 15 Закона). Таким образом, граждане, не успевшие переоформить свои ограниченные вещные права на право собственности, все равно обладают возможностью наравне с собственниками земельных участков получить рыночную стоимость за свои используемые земельные участки, что, безусловно, является важной гарантией защиты их имущественных прав и интересов. Следует иметь в виду, что право на получение компенсаций

¹ Лазаревский А. Изъять и поделить по-олимпийски // ЭЖ-Юрист. 2007. № 48. С. 3.

² См.: Там же.

на статусе собственника за изымаемые земельные участки, но зарегистрированные на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения предоставлено только гражданам, имеющим право на бесплатное переоформление изымаемых земельных участков в собственность (п. 30 ст. 15 Закона).

Иные условия установлены для юридических лиц. При проведении оценки рыночной стоимости объекта недвижимости у юридического лица его право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, которое прекращается в связи с изъятием этого земельного участка в целях размещения олимпийских объектов, оценивается как право арендатора земельного участка, со сроком аренды в 49 лет. Несмотря на то, что по Закону от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ за юридическими лицами до 1 января 2013 г. закреплено право выбора (при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками): взять земельный участок в аренду или приобрести в собственность¹. В данных обстоятельствах законодатель самостоятельно определяет форму владения земельным участком для установления размера компенсаций в целях ускорения режима застройки территорий олимпийскими объектами.

На основании материалов отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков и иной недвижимости, подготовленного в течение не более чем 30 дней со дня заключения договора, администрация Краснодарского края осуществляет подготовку проекта соглашения о порядке и размерах возмещения убытков, причиняемых гражданам и юридическим лицам путем правомерного изъятия у них недвижимого имущества. Соглашение, заключаемое в связи с изъятием земельных участков в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, должно содержать:

– выкупную цену земельных участков, иных объектов недвижимого имущества в случае, если земельные участки и (или) расположенные на них иные объекты недвижимого имущества находятся в частной собственности;

– рыночную стоимость земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества (если такое предоставление земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества предусмотрено соглашением);

– иные существенные условия, которые, по мнению сторон, следует отнести к таковым.

Соглашение о компенсациях за изъятие земельных участков может предусматривать два варианта: либо предоставление другого земельного участка, иного недвижимого имущества взамен изымаемого, либо возмещение стоимости изымаемого имущества и понесенных убытков в денежном эквиваленте. Проект конкретного соглашения должен быть предоставлен государственным органом, принявшим решение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, лицу, у которого изымается земельный участок и (или) расположенный на нем иной объект недвижимого имущества.

¹ См. п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4148 (с изм. и доп. от 29 июня 2012 г. № 96-ФЗ)).

И наконец, в случае, если соглашение не заключается в течение двух месяцев со дня, когда лицу, у которого изымаются земельные участки, была предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения, администрация Краснодарского края или администрация муниципального образования «Город-курорт Сочи» вправе обратиться в суд с иском об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества. Принятое судом решение об изъятии земельных участков в целях размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, подлежит немедленному исполнению (п. 33 ст. 15 Закона № 310-ФЗ).

Следует отметить, что лица, у которых изымаются земельные участки и иное недвижимое имущество в целях строительства олимпийских объектов, изначально ограничены в защите своих прав в судебном порядке. Во-первых, немедленное исполнение решения суда лишает их возможности требовать при обжаловании в вышестоящих инстанциях возвращения изъятого земельного участка (и иного недвижимого имущества). Во-вторых, возможность оспаривания размера выкупа также ограничена правилом, согласно которому выкупная цена земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, а также размер убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием, не могут превышать размеры, установленные в отчетах об оценке конкретной недвижимости (п. 26 ст. 15 Закона № 310-ФЗ). На наш взгляд, указанные ограничения не только ускоряют изъятие земель для застройки олимпийскими объектами, но и вполне компенсируют интересы лиц установленными льготными условиями и размерами возмещения убытков.

Таким образом, процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях организации и проведения Олимпийских игр и Паралимпийских игр и развития города Сочи как горноклиматического курорта существенно упрощена и сокращена в сроках, при полном обеспечении имущественных прав и интересов граждан и юридических лиц. Это обусловлено тем, что сроки самого строительства олимпийских объектов крайне сжаты, в то время как часть земли, на которой планируется возводить данные объекты, не находится в государственной собственности. По действующему гражданскому и земельному законодательству порядок изъятия земельных участков занимает продолжительное количество времени, в связи с чем необходимо было найти баланс между интересами России в организации зимних Олимпийских игр и нуждами и интересами лиц, являющихся владельцами участков, находящихся на территориях строительства олимпийских объектов.

Проведенный анализ действующего Закона № 310-ФЗ показывает, что не по всем вопросам найден такой баланс, однако окончательные выводы можно будет сделать только после практического осуществления упрощенной процедуры изъятия земельных участков для размещения олимпийских объектов. Причем законность и обоснованность реализации процесса изъятия земли и иной недвижимости, с компенсацией причиняемого ущерба, в значительной степени будет зависеть от правомерной деятельности должностных лиц органов исполнительной.