

УДК/UDC 349.41

Выкуп земельного участка как механизм защиты правообладателей земельных участков при изменении градостроительной документации

Хмельков Никита Владимирович

студент магистратуры юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: nik2557542@gmail.com

Аннотация

Значение градостроительной документации в настоящее время чрезвычайно высоко. Австрийский административист Карл Лэйтхольд говорил о том, что чем теснее живет население, тем больше необходимость регулировать публичным строительным правом отношения, которые при более простом укладе жизни отлично регулировались бы правом гражданским. Таким образом, градостроительная документация как то, что непосредственно определяет технико-экономические показатели объектов, которые могут быть размещены на земельных участках, во многом определяет их стоимость, иногда даже больше, чем пространственные характеристики этих земельных участков. В настоящей статье рассматривается возможность выкупа земельного участка как один из эффективных механизмов защиты правообладателей земельных участков в случае изменения градостроительной документации органами государственной власти, анализируется соответствующая нормативная база и сложившаяся судебная практика по данному вопросу.

Ключевые слова: земельный участок, градостроительный план, правила землепользования и застройки.

Purchase of a land plot as a mechanism for the protection of rights holders of land plots when changing town planning documentation

Khmelkov Nikita Vladimirovich

student in the master's programme of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: nik2557542@gmail.com

Abstract

The importance of urban planning documentation is currently extremely high. The Austrian administrativeist Karl Leithold said that the closer the population lives, the greater the need to regulate relations with public building law, which, in a simpler way of life, would be perfectly regulated by civil law. Thus, urban planning documentation, as something that directly determines the technical and economic indicators of objects that can be located on land plots, largely determines their value, sometimes even more than the spatial characteristics of these land plots. This article analyzes the possibility of redemption of a land plot as one of the effective mechanisms for protecting land owners in the event of a change in urban planning documentation by state authorities, analyzes the relevant regulatory framework and the established judicial practice on this issue.

Key words: land plot, town planning plan, land use and development rules.

Территориальное зонирование во многом определяет стоимость земельного участка, поскольку от него зависит установление вида разрешенного использования данного участка. Например, мы можем иметь большой земельный участок ровной геометрической формы, но разрешенное использование его не предполагает строительство жилья, а допускает только выращивание сельскохозяйственных культур. В то же время мы можем иметь небольшой по площади, изрезанный земельный участок, допускающий строительство жилья. В таком случае, скорее всего, второй земельный участок будет стоить дороже [1].

Рассмотрим следующую модельную ситуацию. Лицо имеет в собственности земельный участок. Граждане требуют создания новых городских пространств, публичная власть учитывает данные требования и перезонирует участок. После внесения изменений в градостроительный план на земельном участке, где можно было строить жилье, теперь возможно создавать только открытые городские пространства и осуществлять комплексное благоустройство. Если лицо в дальнейшем будет использовать данный земельный участок не по назначению, то произойдет его принудительное изъятие [2]. Однако возникает вопрос: должна ли публичная власть при такой ситуации изымать у «пострадавшего» собственника земельный участок по аналогии с нормами, действующими при изъятии земельного участка для публичных нужд?

Полагаем, что этот вопрос связан с теорией, которая в американском праве называется принципом Армстронга, а в германском праве известна как теория особой жертвы Майера, согласно которой одно лицо не должно нести все расходы, которые падают на его сторону, по причине реализации какого-либо общественного мероприятия. Иными словами, если власть заинтересована в создании нового сквера или парка, то почему бы ей не выкупить у лица земельный участок за бюджетные деньги, которые формируются в т. ч. от налоговых поступлений. Тогда отпадет необходимость лишать его права на данный земельный участок бесплатно.

Впервые возможность указанного выкупа была признана в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 136/13 от 18.06.2013 г. по делу с участием ООО «Голден Чериот Самара» [3].

Фабула дела следующая: Общество приобрело земельный участок, который располагался в территориальной зоне С1 - зоне, предполагающей размещение общественных деловых зданий. В результате корректировки, внесения изменений в правила землепользования и застройки (далее - ППЗ) на данном земельном была установлена в последующем территориальная зона Р2 - зона размещения парков, бульваров и набережных.

режных, которая строительство никаких общественных деловых центров не предполагает.

Общество обратилось в суд, желая защитить свои права. Надзорная инстанция - Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации - по результатам рассмотрения жалобы делает вывод: если в результате внесения изменений в градостроительную документацию (в данном деле это были ППЗ) объем ограничений права собственности существенно увеличился по сравнению с тем, который был раньше, то собственник земельного участка не лишен права требования его выкупа по аналогии с п. 7 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации [4] (далее - ЗК РФ).

Указанный п. 7 ст. 23 ЗК РФ содержал в себе правило, в соответствии с которым в случае, если объем ограничений права собственности в результате установления сервитута существенно увеличился, собственник земельного участка не лишен права требовать у него выкупа земельного участка или предоставления ему аналогичного земельного участка. Однако, к сожалению, данная норма права действовала до 1 апреля 2015 г.

В дальнейшем 1 сентября 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» [5], который дополнил ЗК РФ важным положением о публичных сервитутах, изложенном в п. 1 ст. 39.48, а именно: в случае если использование земельного участка стало невозможно или существенно затруднено в срок, отведенный для установления этого самого публичного сервитута, то собственник земельного участка вправе требовать выкупа данного участка.

Таким образом, мы считаем, что положение ст. 39.48 ЗК РФ, практически аналогичное ранее существовавшему п. 7 ст. 23 ЗК РФ, может быть применено в судебной практике при корректировке документов территориального планирования градостроительного зонирования для по-

следующего выкупа земельного участка у собственника, право собственности которого на распоряжение своим земельным участком значительно ограничилось вследствие такой корректировки.

Список литературы

1. Гринь Е. А. Некоторые вопросы правового регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Научные проблемы гуманитарных исследований. 2011. № 7. С. 205–216.
2. Гринь Е. А. Принудительное изъятие земельного участка вследствие его ненадлежащего использования. // Власть Закона. 2013. № 1 (13). С. 66–75.
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 136/13 по делу № А55-23145/2010 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/i1dggw807T6/> (дата обращения: 14.09.2020).
4. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
5. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов: Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ // Российская газета. № 172 (7635). 03.08.2018.

References

1. Grin E. A. Some issues of legal regulation of seizure of land plots for state or municipal needs // Scientific problems of humanitarian research. 2011. No. 7. Pp. 205-216.
2. Grin E. A. Forced withdrawal of a land plot due to its improper use. // The rule of law. 2013. No. 1 (13). Pp. 66-75.
3. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 06/18/2013 No. 136/13 on case No. A55-23145 / 2010 // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/i1dggw807T6/> (access date: September 14, 2020).
4. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law of 25.10.2001 No. 136-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.
5. On amendments to the RF Labor Code and certain legislative acts of the RF in terms of simplifying the placement of linear facilities: Federal Law No. 341-FZ dated 03.08.2018 // Rossiyskaya Gazeta. No. 172 (7635). 2018.