

**Порозов Павел Евгеньевич**

магистрант

ФГБОУ ВО «Вологодский государственный университет»

г. Вологда, Вологодская область

## **РАССМОТРЕНИЕ ПРОБЛЕМ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

***Аннотация:** в данной статье рассмотрена проблема соотношения публичного и частного интересов при изъятии земельных участков для создания особо охраняемых природных территорий. Отмечена трудность при определении рыночной стоимости участка земли, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд. Представлен пример процедуры изъятия земель для государственных и муниципальных нужд путем выкупа в целях создания государственного природного заказника.*

***Ключевые слова:** публичный интерес, частный интерес, земельный участок, особо охраняемая природная территория, изъятие.*

Одним из основных факторов экономического развития государства являются его естественные ресурсы, которые включают в себя в том числе и земельные участки особо охраняемых природных территорий. Такое специфическое недвижимое имущество представляет собой как предпринимательский, так и государственный и общественный интерес, связанный с охраной уникальных природных территорий. В законодательстве России отсутствуют точные основания для изъятия участков земли, в том числе и путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд. Ситуация осложнена также и тем, что законом установлено видимое преимущество публичного интереса перед частным. Это оказывает большое воздействие на частноправовые отношения. В связи с вышесказанным вопрос изъятия земельных участков для создания особо охраняемых природных территорий актуален в настоящее время и заслуживает к себе внимания.

Основной проблемой в настоящее время становится согласование публичных и частных интересов. Публичный интерес в данных отношениях заключается в поддержании благоприятной окружающей среды на территории Российской Федерации, потому что особо охраняемая природная территория, являясь народным достоянием, имеет природоохранное, оздоровительное и рекреационное значение [8]. Частный интерес выражается в следующем: земельные участки особо охраняемых природных территорий представляют собой один из компонентов хозяйственной деятельности. На данный момент этот вид деятельности приносит крупные доходы в рамках предпринимательской деятельности, а для граждан страны является средством удовлетворения личных потребностей (различные виды строительства).

Статья 9 Конституции РФ дает основания полагать, что на данный момент государство отдает пальму первенства публичному интересу перед частным в использовании земли и прочих природных ресурсов [8]. Такое преимущество публичного интереса в использовании земельного участка государство закрепляет и в Федеральном законе от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и объясняет это тем, что экологические права граждан являются одновременно элементом социальной политики государства и принадлежат к достоянию народов Российской Федерации. В соответствии со ст. 129 Гражданского Кодекса РФ оборот земли и других природных ресурсов как объектов гражданских прав возможен только в пределах, допускаемых специальным законодательством.

Право изъятия земельных участков государством путем выкупа у собственников, отраженное в Земельном Кодексе Российской Федерации и в Федеральном законе от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», используется в целях создания новых и расширения существующих границ особо охраняемых природных территорий [6; 9].

Злободневная проблема современности – это определение рыночной стоимости участка земли, подлежащего изъятию для государственных и муниципаль-

ных нужд. Затруднения и споры вызывает разрешение проблемы о выплате хозяину изымаемого государством земельного участка равноценной компенсации стоимости земельного участка и находящегося на данной территории недвижимого имущества. В статьях 279–282 ГК РФ и в статьях 49, 55, 57, 63 ЗК РФ есть некоторые разъяснения.

Рассмотрим процедуру изъятия земель для государственных и муниципальных нужд путем выкупа в целях создания государственного природного заказника «Карпово» на территории деревни Карпово Югского сельского поселения Череповецкого муниципального района. Департамент имущественных отношений Вологодской области и Департамент природных ресурсов Вологодской области обратились в Череповецкий районный суд Вологодской области с иском к гражданам Д.Б. Костыгову (доля в праве 9/10) и А.В. Терно (доля в праве 1/10) об изъятии путем выкупа земельных участков и определении выкупной цены земельных участков. Изымаемые земельные участки были оценены в размере 4 025 000 руб. Собственники с данной оценкой не согласились и не подписали соглашение о выкупе земельных участков. Департамент имущественных отношений Вологодской области обратился в суд с просьбой изъять указанные выше земельные участки и обязать Д.Б. Костыгова и А.В. Терно заключить соглашение об изъятии земельных участков и определить выкупную цену земельных участков в размере 3 622 500 рублей для Д.Б. Костыгова и в размере 402 500 рублей для А.В. Терно. В связи с тем, что стороны не достигли соглашения о выкупной цене земельных участков, была проведена судебная экспертиза на основании определения Череповецкого районного суда от 05.12.2013 года. По итогам судебного разбирательства собственникам была выплачена сумма 10 219 000 рублей.

По мнению А.И. Кичко сейчас существует неурегулированная проблема возмещения стоимости земельного участка, находящегося в бессрочном пользовании изымаемого для государственных и муниципальных нужд [7]. Анализ нормативно-правовой базы РФ (статьи 35 Конституции РФ и главы IV Земельного Кодекса РФ) дает основания полагать, что необходимость произвести равнозначную компенсацию при изъятии земельного участка, находящегося в бессрочном

пользовании, не предполагает его выкуп, а обязует произвести компенсацию, равнозначную прекращаемому праву. В связи с этим явно стоит проблема необходимости разрешения вопроса на законодательном уровне о том, что полагается арендатору земельного участка, находящегося в бессрочном пользовании, при его изъятии. Это может быть либо его стоимость, либо компенсация нанесенных изъятием участка земли и прекращением права бессрочного пользования убытков [7].

### ***Список литературы***

1. Конституция Российской Федерации.
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015).
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2015).
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015).
7. Кичко А.И. Некоторые проблемы принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Общество и право. – Вып. №4 (31). – 2010. – С. 90–93.
8. Лунева Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. – 2012. – №4. – Т. 154. – С. 108–118.
9. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об особо охраняемых природных территориях».