**Выкупная цена за изымаемую землю**

Егор Юшков, старший специалист

Действующее законодательство допускает изъятие земельного участка у собственника для государственных и муниципальных нужд, при условии возмещения соответствующих убытков. Однако нормы права не содержат однозначного ответа на вопрос о том, на какую дату должны рассчитываться убытки, подлежащие возмещению. Попробуем в этом разобраться.

Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, при их изъятии для государственных или муниципальных нужд достаточно подробно регламентирован. В частности, разъяснены основания изъятия, определено, что необходимо включать в состав убытков при определении размера их возмещения, как производить их оценку и другие сопутствующие вопросы.

Вместе с тем, процесс изъятия земельного участка - длительная процедура. Достаточно упомянуть тот факт, что изъятие земельного участка невозможно без согласия собственника до истечения года со дня получения собственником уведомления об его изъятии. Очевидно, что за такой длительный срок стоимость изымаемого земельного участка может существенно измениться в силу объективных рыночных условий, а также в результате действий (бездействия) собственника или других лиц в отношении этого земельного участка. В связи с этим, вопрос определения выкупной цены, а точнее даты, на которую она определяется, является чрезвычайно важным. Но он, к сожалению, как раз, не является достаточно регламентированным.

**Требования ГК РФ и ЗК РФ**

В Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) в п.2 ст.281 указано, что при определении выкупной цены земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. Однако ГК РФ не определяет дату, по состоянию на которую должен производиться расчет выкупной цены.

В соответствии со ст. 280 ГК РФ собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Таким образом, ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что выкупная цена земельного участка определяется на день, предшествующий регистрации решения об изъятии земельного участка, поскольку риск несения затрат и убытков после этого момента несет собственник. При этом, важно заметить, что к таким затратам и убыткам ГК РФ прямо относит только те, которые связаны с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке. Все остальные по смыслу нормы, например, улучшение, удобрение земель, подлежат возмещению.

В ЗК РФ, есть похожая норма, но она устанавливает несколько иные правила. В соответствии с п.3 ст. 63 ЗК РФ расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

Таким образом, данная норма отличается от ст. 280 ГК РФ, во-первых, тем, что к расходам, которые не подлежат возмещению относятся не только связанные с застройкой земельных участков, но и иные мероприятия, существенно повышающие стоимость земли, во-вторых, период совершения таких расходов начинается не со дня регистрации решения об изъятии, а с момента получения уведомления о предстоящем изъятии.

Кроме того, следует обратить внимание на п. 4 ст. 57 ЗК РФ, в соответствии с которым при расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. Однако применение данного пункта ко всем случаям изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд является сомнительным, поскольку по смыслу п.1 и п.2 ст.57 ЗК РФ данная статья не охватывает случаи возмещения убытков собственникам земельных участков, при их изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Вышеперечисленные нормы, свидетельствуют о том, что даже в одном и том же нормативном правовом акте содержатся разные правила определения дня расчета выкупной цены[1]. Если в ГК РФ такой момент определяется днем, предшествующим государственной регистрации решения об изъятии участка, с ограничениями по виду затрат, о которых говорилось выше, то ЗК РФ выделяет два случая, в ст. 57 - день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, в ст. 63 – день, следующий за днем уведомления о предстоящем изъятии.

**Требования подзаконных правовых актов**

Помимо федеральных законов порядок выкупа земельных участков регулируется специальными правилами и методическими рекомендациями.

Посмотрим, смогут ли они внести ясность в исследуемый нами вопрос.

Постановлением Правительства от 07.05.2003 г. №262 утверждены «Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» (далее – Правила). Данные Правила дату, на которую производится расчет выкупной цены не определяют. Существует лишь указание, что убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену), порядок определения которой регулируется гражданским законодательством. Кроме того, следует обратить внимание, что они разработаны в соответствии со ст.57 ЗК РФ в применении, которой можно выделить ограничения, о чем уже упоминалось выше.

Более интересными, представляются Временные методические рекомендации, утвержденные Росземкадастром 11.03.2004 г., пункт 5.3. которых устанавливает следующие правила определения выкупной цены земли при изъятии земельных участков.

Расчет размера убытков, причиненных обладателям прав на земельные участки их изъятием, временным занятием или ограничением прав на них, осуществляется по состоянию на календарную дату, предшествующую дню принятия решения об изъятии земельного участка, временном занятии земельного участка или об ограничении прав соответственно.

Итоговая величина размера убытков, указанная в заключении о размере убытков, составленном в соответствии с Методическими рекомендациями, может быть признана рекомендуемой для целей возмещения убытков, если с даты составления заключения о размере убытков до даты возмещения убытков прошло не более 6 месяцев.

Таким образом, окончательного ответа на вопрос, к сожалению, мы не получили. «Правила» отсылают к гражданскому законодательству, а Методические рекомендации содержат норму аналогичную ст. 57 ЗК РФ, только дополнительно уточняют, что с момента определения размера убытков до их возмещения не должно пройти более 6 месяцев.

**Судебная практика**

В судебной практике практически не встречается случаев, которые смогли бы разрешить нашу дилемму о дате определения выкупной цены земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд. Тем не менее, стоит отметить следующие.

Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъясняет, что в случаях, когда собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или когда выкупная цена в нем не указана и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, арбитражный суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора. Таким образом, постановление Пленума ВАС РФ содержит еще один момент определения выкупной цены, который существенно отличается от установленного законом.

В определенных случаях этот вывод Высшего арбитражного суда может привести к следующему. Собственник земельного участка совершает действия по увеличению его стоимости после регистрации решения о его изъятии и уведомления об этом собственника, но данные затраты не учитываются при определении выкупной цены. В этом случае, в соответствии с постановлением, собственнику достаточно не согласиться с произведенной оценкой, чтобы избежать ограничений по возмещению убытков установленных законом и в судебном порядке определить рыночную стоимость на момент рассмотрения спора.

**Выводы**

Как мы увидели сделать однозначного вывода о дате, на которую определяется выкупная цена земли, при буквальном толковании норм содержащихся в различных нормативных актах не представляется возможным в силу их противоречивости.

В этом случае целесообразно учесть следующие обстоятельства.

Согласно статье 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Пункт 3 ст. 49 ЗК РФ предусматривает, что условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются статьей 55 ЗК РФ.

В ст. 55 ЗК РФ установлено следующее: порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Вышеуказанные нормы позволяют отдать предпочтение ГК РФ.

Кроме того, если выбирать между правилами ГК РФ и ЗК РФ, то определение выкупной цены на день, предшествующий государственной регистрации решения об изъятии участка (ГК РФ), нам представляется более предпочтительным вариантом, чем день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков (ст. 57 ЗК РФ), или день, следующий за днем уведомления о предстоящем изъятии (ст.63 ЗК РФ). Это обусловлено тем, что только при регистрации решения можно говорить о юридической силе такого решения и о действительном изъятии в будущем земельного участка.

Однако, сделанный вывод о преимуществе норм ГК РФ, может быть несколько омрачен следующим.

Согласно п.1 ст.2 ЗК РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать ЗК РФ.

В соответствии с п.3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Таким образом, учитывая, что одни нормы ЗК РФ об определении выкупной цены земли отсылают к гражданскому законодательству, другие нормы ЗК РФ, регулирующие те же вопросы не содержат ссылок на иное законодательство, но при этом устанавливают иные правила, чем в гражданском законодательстве, к которому идет отсылка можно говорить о неразрешимой, без вмешательства законодателя, коллизии, которая может привести к серьезным проблемам на практике.

В настоящей статье мы не затрагивали вопрос справедливости тех или иных положений законодательства и судебной практики. Это весьма специфический и сложный вопрос. Действительно, многие, могут согласиться с точкой зрения о том, что цена, в т.ч. расходы и убытки, должна определяться как можно ближе к моменту фактического изъятия земельного участка. Как мы уже упоминали, за период от принятия решения до окончания процедуры изъятия может пройти достаточно длительный срок. А что делать собственнику в этот период? Он конечно, побоявшись пустой траты денег, может забросить земельный участок и прекратить свою деятельность, что само по себе может привести к серьезным финансовым потерям. А если по каким либо причинам решение об изъятии будет отменено, сможет ли собственник восстановить свою деятельность после этого?

Думается законодателю стоит все-таки конкретизировать свою позицию по вопросу момента определения выкупной цены земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд путем устранения имеющихся противоречий в законодательстве.

[1] Правила о несении риска расходов и убытков мы учитываем при определении момента расчета выкупной цены земли постольку, поскольку в выкупную цену земли, как раз таки, включаются такие расходы и убытки.