

Проблемы применения института возмещения убытков собственникам земельных участков, находящихся в зонах с особыми условиями использования территорий

Научный руководитель – Заславская Надежда Михайловна

Ефимовская Ирина Викторовна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра предпринимательского права, Москва, Россия

E-mail: efimovskaya1998@mail.ru

ЗОУИТ определяются как территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим в соответствии с законодательством Российской Федерации. На земельные участки, попадающие в данные зоны, накладываются ограничения по застройке и по использованию земельного участка[1].

В соответствии со статьей 57 ЗК РФ в случае ограничения прав по использованию земельных участков или ухудшения качества земель собственникам должны быть возмещены причиненные убытки.

Причиненные убытки должны рассчитываться с учетом возможной упущенной выгоды; ухудшением качества земель; расходов, связанных с временным занятием земельных участков [2].

Убытки возмещаются лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права собственников или за счет средств соответствующих бюджетов в полном объеме[3].

В связи с отсутствием развернутого толкования норм о возмещении убытков и отсутствием их законодательного урегулирования, возникают проблемы в правоприменении ст. 57 ЗК РФ. Например, применение судами пп.4 пункта 1, на основании которого суды отказывают во взыскании убытков собственникам земельных участков, ссылаясь на отсутствие вины в действиях лица, в интересах которого устанавливаются ЗОУИТ (*Постановление АС Северо-Кавказского округа от 16.12.2016 № А32-5856/2015; Постановление Восемнадцатого ААС от 13.07.2015 № А07-12651/2014*).

При правомерных действиях лица, наносящих ущерб другим собственникам, последние имеют право требовать возмещение убытков по статье 57 ЗК РФ, поэтому в данных случаях судам необходимо применять статью 57 ЗК РФ совместно со статьей 16.1 ГК РФ, в которой указано, что при совершении лицом правомерных действий, наносящих ущерб, лицо должно быть привлечено к ответственности[4].

Отказы судов в удовлетворении требований о возмещении убытков, со ссылкой на то, что Истцы являются профессиональными участниками оборота и игнорирование факта регистрации ЗОУИТ в ЕГРН, является неверным, поскольку в этом случае происходит перекладывание вины с Ответчика на Истца, который не совершил противоправных действий, и права которого были ограничены (*Постановление АС Восточно-Сибирского округа по делу № А58-358/2016 от 03.09.2018; Постановление АС Поволжского округа № А57-12113/2017 от 24.11.2019*).

Однако необходимо учитывать, что суды не должны отказывать в удовлетворении требований, связанных с взысканием убытков, собственникам земельных участков на том основании, что приобретатели земельных участков должны знать о наличии установленной, но незарегистрированной зоны (*Постановлении Семнадцатого ААС № А50-37647/2018*),

поскольку пп. 4 п.1 ст. 57 ЗК РФ четко определил случаи и круг субъектов, в пользу которых должно происходить возмещение убытков при ухудшении качества земель.

В случаях приобретения земельного участка, с установленной ЗОУИТ, собственник сталкивается с невозможностью требовать возмещения убытков по ст. 57 ЗК РФ, поскольку при совершении сделки будущий собственник знал об обременениях данного земельного участка (*Постановление АС Уральского округа от 21.09.2018 № Ф09-5337/18 № А71-11815/2017 [№ Ф09-5337/18]; Постановление ААС от 17.09.2018 № А50-24016/2017*). Однако в данных случаях судами нарушается право на защиту указанной категории собственников, так как в данной ситуации возникает ситуация при которой право требования возмещения убытков не предусмотрено как для нынешних, так и для будущих собственников.

Следовательно, суды должны применять статью 57 ЗК РФ даже к тем собственникам, которые приобрели земельный участок после выдачи разрешения на строительство объекта, в отношении которого в дальнейшем будет введена зона с особыми условиями использования территории (*Постановление Одиннадцатого ААС от 17.11.2016 по делу № а55-29894/2015,11ап-14999/2016*).

В зарубежной практике проблема возмещения убытков, собственникам земельных участков, чьи участки попали в ЗОУИТ, также имеет ряд проблем, в связи с отсутствием четкого закрепления на законодательном уровне (пункт 2 статьи 165 ЗК Республики Казахстан; глава 24 статьи 156 и 157 ЗК Украины).

Таким образом, проблематика применения института возмещения убытков собственникам, чьи земельные участки попали в ЗОУИТ, широко распространена, и требует развернутого толкования норм и более детального урегулирования данного вопроса на законодательном уровне в целях более полного и точного понимания использования спорной нормы для правоприменителя.

[1] Крассов О.И. Земельное право. Учебник. — 4-е изд., перераб. и доп. — М.: Норма: ИНФРА-М, 2014. — 608 с.

[2] Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 N 262 (ред. от 31.03.2015) "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц" // «СПС КонсультантПлюс».

[3] «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // «СПС КонсультантПлюс».

[4] «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // «СПС КонсультантПлюс».

Источники и литература

- 1) «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // «СПС КонсультантПлюс».
- 2) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // «СПС КонсультантПлюс».
- 3) «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // «СПС КонсультантПлюс».
- 4) Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 N 262 (ред. от 31.03.2015) "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных

временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других.

- 5) Крассов О.И. Земельное право. Учебник. — 4-е изд., перераб. и доп. — М.: Норма: ИНФРА-М, 2014. — 608 с.
- 6) Жаворонкова Н.Г., Краснова И.О. (ред.) Земельное право. Учебник для СПО. — М.: Юрайт, 2016.