

Конституционный Суд Российской Федерации подтвердил право собственника земельного участка на предварительное и полное возмещение при принудительном изъятии такого участка для публичных нужд

Взаимосвязанные пункт 6 статьи 279, пункт 4 статьи 281 Гражданского кодекса РФ и пункт 2 статьи 56.11 Земельного кодекса РФ признаны не противоречащими Конституции РФ в той мере, в какой они, допуская возможность при рассмотрении спора об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае несогласия собственника с размером предложенного ему возмещения за передачу земельного участка в публичную собственность – выделить требование об определении размера возмещения в отдельное производство и принять решение об изъятии земельного участка до установления в выделенном деле окончательного размера возмещения, предполагают - если федеральными законами не установлены специальные правила о принятии таких взаимосвязанных решений - необходимость предоставления собственнику земельного участка следующих связанных с этим гарантий:

выделение дела в отдельное производство допускается, только если сама по себе обоснованность требования об изъятии земельного участка не вызывает сомнения, и может быть обусловлено исключительно либо такими обстоятельствами, при которых промедление с изъятием земельного участка влечет риски наступления неблагоприятных последствий для здоровья, прав и законных интересов других лиц или интересов обеспечения обороны страны и безопасности государства, либо тем, что при отсутствии на подлежащем изъятию земельном участке иных принадлежащих тому же собственнику объектов недвижимости он с согласия или при отсутствии возражений правообладателя фактически уже используется для целей, в связи с которыми производится изъятие;

решение об изъятии земельного участка должно предусматривать предварительную выплату или внесение в депозит нотариуса суммы возмещения, предложенной собственнику на основании отчета об оценке, составленного при подготовке соглашения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

бывший собственник земельного участка, помимо доплаты разницы между произведенной предварительной выплатой и размером возмещения, который определен судом в результате рассмотрения выделенного в отдельное производство дела, имеет право на возмещение убытков, вызванных тем, что при изъятии земельного участка ему не было предоставлено возмещение в полном размере; данные убытки подлежат установлению в выделенном в отдельное производство деле, если соответствующее требование заявлено в нем бывшим собственником, или по его отдельному исковому заявлению;

в случае, если установлено, что обстоятельства, в которых промедление с изъятием земельного участка влечет риски наступления существенных неблагоприятных последствий, возникли в связи с несвоевременным или ненадлежащим осуществлением функций по изъятию земельных участков для публичных нужд, в качестве компенсации бывшему собственнику решением суда по делу, выделенному в отдельное производство, если соответствующее требование заявлено им при его рассмотрении, или по отдельному исковому заявлению присуждаются проценты на сумму положительной разницы между установленным в отдельном производстве размером возмещения и предварительно выплаченной или внесенной в депозит нотариуса суммой возмещения, размер которых определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, за период со дня вступления в силу судебного постановления об изъятии имущества и до момента осуществления окончательного расчета; в этом случае убытки, вызванные указанной разницей, возмещаются в части, не покрытой выплатой процентов; при недобросовестности собственника, которой не может считаться само по себе его несогласие с предложенным размером возмещения, суд отказывает в выплате указанных процентов;

производство по выделенному требованию об определении размера возмещения не может быть прекращено в связи с отказом истца от иска;

если по результатам отдельного производства будет установлена сумма большая, чем была предложена собственнику на основании отчета об оценке, выплата положительной разницы должна быть произведена незамедлительно после вступления в силу такого судебного постановления.