

**Судебная практика по вопросу расчета и возмещения
размера убытков в результате изъятия;
ухудшения качества земель, временного занятия,
ограничения прав собственников,
землепользователей, землевладельцев,
арендаторов.**

(ст.57, ст.62 ЗК РФ, ст.15 ГК РФ)

Лебедева Ольга Андреевна

Руководитель Юридического департамента ООО «АФК-Аудит»

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УБЫТКАХ

Согласно **пункту 1 статьи 15 ГК РФ** лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Понятие убытков раскрывается в пункте 2 статьи 15 ГК РФ:

- ▶ под реальным ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (*реальные расходы, подтвержденные документально*),
- ▶ а под упущенной выгодой - неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (*размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено*).

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ **понятие и классификация убытков отсутствуют.**

Согласно сложившейся судебной практики взыскание убытков возможно лишь при совокупном наличии условий гражданско-правовой ответственности, к которым относятся (для примера: Постановление Пленума ВС РФ №7 от 24.03.2016г. «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», Определение ВС РФ от 4 августа 2015 г. N 306-ЭС15-8191, Определение ВС РФ от 9 сентября 2014 г. N 308-ЭС14-1123):

- ▶ противоправный характер поведения (действия или бездействие) лица, на которое предполагается возложить ответственность;
- ▶ причинная связь между противоправным поведением нарушителя и наступившими вредоносными последствиями;
- ▶ вина правонарушителя;
- ▶ наличие у потерпевшего лица вреда или убытков.

Недоказанность хотя бы одного из указанных условий является достаточным основанием для отказа в удовлетворении иска о взыскании убытков независимо от оснований их возникновения. Исходя из всего вышесказанного, убытки возмещаются по принципу полного возмещения, при условии, что стороной, претендующей на возмещение убытков будет доказана причинно-следственная связь между действиями причинителя вреда (убытков) и фактическими убытками, отсутствовала неосторожность со стороны, претендующей на возмещение убытков и, если договором между сторонами не предусмотрен меньший размер убытков.

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ УБЫТКОВ

В рамках рассматриваемой темы убытки условно можно разделить в зависимости от основания их возникновения на:

- 1 **убытки, возникшие при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд**
- 2 **убытки, возмещаемые в случае ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков**

Особенности определения размера возмещения убытков при изъятии регулируется нормами ст.56.8 ЗК РФ, в случае временного занятия земельных участков, ухудшения качества земель или ограничения прав правообладателей применяется ст.57 ЗК РФ.

И в первом, и во втором случае, убытки будут рассматриваться с позиции ст.15 ГК РФ.

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ УБЫТКОВ

Законодательством не установлены виды (ориентировочные примеры) возможных убытков, всегда действует общее правило, согласно которому убытки:

- 1. при изъятии – любые убытки, возникшие по данному основанию, включая убытки, связанные с невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами (в том числе, основанные на договорах) и упущенная выгода,**
- 2. в случаях временного занятия или ограничения прав правообладателей – любые убытки, причиненные имуществу – земельному участку.**

Таким образом, размер возмещения за возникшие убытки, всегда будет зависеть от индивидуально-определенной ситуации в каждом отдельном конкретном случае. Состав убытков будет определяться с правовой точки зрения, имеющей денежный эквивалент.

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВРЕМЕННОМУ ЗАНЯТИЮ, УХУДШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, АРЕНДАТОРОВ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Возмещению убытков при ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков посвящена ст.57 ЗК РФ, согласно которой возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные, в том числе:

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

Земельный кодекс для целей возмещения убытков разделяет такие основания как ухудшение качества земель, временное занятие земельных участков и ограничение прав правообладателей, определяя их как отдельные виды оснований, так как данные основания имеют некоторые отличия, а именно:

- **ухудшение качества земель может произойти как в результате деятельности третьих лиц, так и в результате действий смежных землепользователей**
- **временное занятие земельных участков – это всегда соглашение между правообладателем и третьими лицами**
- **ограничение прав правообладателей – зависит в большинстве случаев от действий органов власти, связанных с установлением зон с особыми условиями использования земель**

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВРЕМЕННОМУ ЗАНЯТИЮ, УХУДШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, АРЕНДАТОРОВ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Согласно п.4 ст.57 ЗК РФ - размер убытков рассчитывается на день, предшествующий принятию решения о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Возмещение убытков выплачивается за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки (в том числе лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон), в зависимости от основания их возникновения лицам, предусмотренным законом.

В отличие от изъятия земельных участков для государственных нужд или муниципальных нужд, при временном занятии (ухудшении качества земель) убытки возмещаются только собственнику (п.п.2 п.2 ст.57 ЗК РФ).

Таким образом, вопрос о возмещении убытков, возникших при временном занятии земельных участков, ухудшении качества земель или ограничении прав правообладателей, не возникает, возникает вопрос кому и в каком размере такое возмещение выплачивать? Следовательно, ключевыми «пунктами», которые необходимо определить для целей получения равноценного возмещения за нарушение прав являются: состав убытков, реальность их возникновения (документальная подтвержденность), субъект – получатель размера возмещения и связь возникших убытков с действиями причинителя вреда.

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВРЕМЕННОМУ ЗАНЯТИЮ, УХУДШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, АРЕНДАТОРОВ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

ВЫВОД 1: Наличие и доказанность в совокупности четырех основных факторов:

- ✓ противоправный характер поведения (действия или бездействие) лица, на которое предполагается возложить ответственность;
 - ✓ причинная связь между противоправным поведением нарушителя и наступившими вредоносными последствиями;
 - ✓ вина правонарушителя;
 - ✓ наличие у потерпевшего лица вреда или убытков.
-
- ▶ Постановление Пленума ВС РФ №7 от 24.03.2016г. «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»
 - ▶ Определение ВС РФ от 4 августа 2015 г. N 306-ЭС15-8191
 - ▶ Определение ВС РФ от 9 сентября 2014 г. N 308-ЭС14-1123
 - ▶ Постановление 13 Арбитражного апелляционного суда от 24 декабря 2015 г. по делу N А56-82690/2014,
 - ▶ Постановление 16 Арбитражного апелляционного суда 29 сентября 2016 года дело № А18-572/2012,
 - ▶ Определение Пермского краевого суда от 29 сентября 2015 г. по делу N 33-8283,
 - ▶ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 20 апреля 2016 г. по делу N 33-3194/16,
 - ▶ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 11 ноября 2015 г. по делу N 33-7412/15,
 - ▶ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26 апреля 2016 г. по делу N 33-3193/2016.
 - ▶ Определение Верховного Суда РФ от 30.11.2015 N 303-ЭС15-15102 по делу N А51-9670/2014 (отправлено на новое рассмотрение)

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВРЕМЕННОМУ ЗАНЯТИЮ, УХУДШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, АРЕНДАТОРОВ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

ВЫВОД 2: Право на получение возмещения при возникновении убытков по таким основаниям, как временное занятие, ухудшение качества земель, ограничение право собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов (ст.57 ЗК РФ) имеет только собственник. В остальных случаях взыскание убытков будет осуществляться в соответствии с гражданским законодательством (ст.15 ГК РФ)

- ▶ **Письмо Министерства экономического развития РФ № от 4 августа 2009 г. N Д06-2219**
- ▶ **Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2011 г. по делу № А56-67054/2009 (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.11.2010 г. по делу № А56-75826/2009, Определение ВАС РФ от 08.04.2011 г. № ВАС-18657/10 по делу № А56-75826/2009)**
- ▶ **Апелляционное определение Саратовского областного суда от 5 февраля 2014 г. по делу N 33-271**
- ▶ **Определение ВС РФ Дело № 308-КГ15-19794 от 24 февраля 2016 г.**
- ▶ **Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2016 N 309-ЭС15-19567 по делу N А07-12651/2014**

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВРЕМЕННОМУ ЗАНЯТИЮ, УХУДШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, АРЕНДАТОРОВ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

ВЫВОД 3: Убытки подразумевают расходы, которые истец должен понести при производстве восстановительных работ, их важно правильно определить и квалифицировать (определить состав убытков). Размер убытков не может быть возможным или ориентировочным, наличие убытков необходимо документально подтвердить.

- ▶ Определение ВС РФ от 24 февраля 2016 г. N 308-КГ15-19794,
- ▶ Определение ВС РФ от 24 февраля 2016 г. N 309-ЭС15-19567,
- ▶ Постановление 13 Арбитражного апелляционного суда от 24 декабря 2015 г. по делу N А56-82690/2014 (подтверждено Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.12.2015г. по делу № А56-82690/2014)
- ▶ Постановление 16 Арбитражного апелляционного суда 29 сентября 2016 года дело № А18-572/2012,
- ▶ Определение Пермского краевого суда от 29 сентября 2015 г. по делу N 33-8283
- ▶ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 20 апреля 2016 г. по делу N 33-3194/16
- ▶ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 11 ноября 2015 г. по делу N 33-7412/15
- ▶ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26 апреля 2016 г. по делу N 33-3193/2016,
- ▶ Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 31 марта 2016 Дело № А71-285/2016
- ▶ Определение Верховного Суда РФ от 19.10.2015 N 305-ЭС15-12369 по делу N А40-148674/2013:
- ▶ Определение Верховного Суда РФ от 04.02.2016 N 307-ЭС15-20035 по делу N А13-10524/2013

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВРЕМЕННОМУ ЗАНЯТИЮ, УХУДШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, АРЕНДАТОРОВ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вывод 4: При временном занятии земельных участков заключается соглашением, в котором определяется размер убытков и упущенной выгоды. Иной размер необходимо доказать. Допустимыми доказательствами затрат являются платежные документы (договоры, чеки, квитанции, ведомости и другие документы хозяйственной деятельности, на которых эти данные основываются)

- ▶ **Апелляционное определение Ростовского краевого суда от 26 января 2016 г. по делу N 33-947/2016:**
- ▶ **Определение ВС РФ от 15 сентября 2016 г. N 309-ЭС16-7822:**

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВРЕМЕННОМУ ЗАНЯТИЮ, УХУДШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, АРЕНДАТОРОВ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вывод 5: Ходатайство о проведении экспертизы будет удовлетворено, если отчет об оценке, или досудебное заключение будут оспорены. В противном случае, оснований нет. При этом, если отчет об оценке оспорен и содержит признаки недостоверности (то есть, оспорен и не может являться допустимым доказательством) – убытки в виде расходов на проведение оценочных работ могут быть и не возмещены

- ▶ **Постановление 13 Арбитражного апелляционного суда от 24 декабря 2015 г. по делу N А56-82690/2014**
- ▶ **Определение Пермского краевого суда от 29 сентября 2015 г. по делу N 33-8283,**
- ▶ **Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22 июня 2015 дело № А56-4667/2015**

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВРЕМЕННОМУ ЗАНЯТИЮ, УХУДШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕНИЮ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, АРЕНДАТОРОВ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

ВЫВОД 6: Возмещение (денежные средства) понесенных убытков в связи необходимостью восстановления нарушенных земель (биологической рекультивации), не является выручкой от реализации услуг.

- ▶ **Определение ВС РФ от 14 апреля 2014 г. N ВАС-3982/14,**
- ▶ **Постановление 15 Арбитражного апелляционного суда от 25 августа 2016
дело № А53-8685/2015,**
- ▶ **Решение Арбитражного суда Ростовской области от 14 июня 2016
дело № А53-28685/15**
- ▶ **Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2012 г.
№ 18АП-8427/2012 по делу № А07-22457/2011**

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННОЙ С ИЗЪЯТИЕМ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Согласно **ст.56.8 ЗК РФ** при определении размера возмещения не подлежат учету:

1. Объекты недвижимого имущества и неотделимые улучшения данных объектов, произведенные вопреки его разрешенному использованию (договору аренды);
2. Объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении (за исключением случаев, когда разрешения на строительство было выдано ранее);
3. Объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении;
4. Неотделимые улучшения земельного участка и объектов недвижимости, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;
5. Сделки, заключенные правообладателем после его уведомления о принятом решении, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения.

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННОЙ С ИЗЪЯТИЕМ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Обзором судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015г. разъяснены и приведены к единому пониманию нормы, связанные с расчетом размера выкупной цены (возмещение), которая включает в себя (ст.281 ГК РФ): рыночную стоимость прав и убытки (в том числе, упущенную выгоду).

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННОЙ С ИЗЪЯТИЕМ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вывод 1: Законодательством не установлена обязанность правообладателя заключать соглашение о выкупе (в случае его несогласия с размером возмещения), в связи с чем правовые основания для понуждения правообладателя к заключению такого соглашения отсутствуют. По общим правилам, при недостижении сторонами спорных правоотношений добровольного соглашения о выкупе такой выкуп производится на основании решения суда, в котором должны быть определены выкупная цена, сроки и другие условия выкупа. Изъятие возможно при условии предварительного равноценного возмещения стоимости земельного участка

- ▶ **Определение ВС РФ от 25.10.2016г. № 305-ЭС16-13627**
- ▶ **Решение АС Краснодарского края от 24.06.2016г. № А32-6881/2016**
- ▶ **Решение АС Московской области от 23.06.2016г. №А41-108754/15**
- ▶ **Постановление 9 Арбитражного апелляционного суда от 22.06.2016г. № А40-215169/15**
- ▶ **Решение АС Московской области от 17.06.2016г. №А41-7737/16**
- ▶ **Решение АС Краснодарского края от 14.06.2016г. № А32-6882/2016**
- ▶ **Решение АС Нижегородской области от 09.06.2016г. № А43-15482/2016**
- ▶ **Решение АС Московской области от 01.06.2016г. №А41-103873/15; Решение АС Московской области от 02.06.2016г. №А41-7176/16**
- ▶ **Определение ВС РФ от 10 февраля 2015 г. N 307-ЭС14-8006**
- ▶ **Постановление АС Поволжского округа от 11.06.2015г. № Ф06-24137/2015**
- ▶ **Постановление АС Северо-Западного округа от 19 ноября 2015 г. по делу N А56-15943/2015**
- ▶ **Постановление АС Западно-Сибирского округа 1 октября 2014 г. по делу № А70-7885/2013; Отмена судебных актов судов первой и апелляционной инстанций, а также направление дела на новое рассмотрение связаны с необходимостью определения рыночной стоимости изымаемых земельных участков Определение ВС РФ от 9 декабря 2014 г. N 304-ЭС14-6107**
- ▶ **Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28 мая 2014 г. по делу N А56-889/2013**

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННОЙ С ИЗЪЯТИЕМ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вывод 2: Отсутствие решения об изъятии земельного участка (его части) или несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд само по себе не лишает правообладателя такого участка права на возмещение убытков, причиненных фактическим лишением имущества, в случае если правообладатель докажет их наличие. При этом, правообладатель не вправе требовать выкупа у него земельного участка, подлежащего изъятию, данное право предоставлено законом только уполномоченному органу, принявшему решение об изъятии. В случае, если объект недвижимого имущества изъят у правообладателя, а выкупная стоимость не выплачена, правообладатель вправе подать иск о взыскании убытков в виде процентов за пользование чужими денежными средствами:

- ▶ **Апелляционное определение Челябинского областного суда от 03.03.2016 по делу N 11-1974/2016**
- ▶ **Постановление ФАС Северо-Западного округа 05 июня 2014 года №А21-3433/2013**
- ▶ **Апелляционное определение Ростовского областного суда от 11 августа 2016г. № 33-13612/2016**
- ▶ **Апелляционное определение Тамбовского областного суда от 27 апреля 2016 г. по делу N 33-24**
- ▶ **Определение ВС РФ от 7 августа 2015 г. N 310-ЭС15-9229**
- ▶ **Постановление АС Северо-Западного округа от 3 апреля 2015 г. по делу N А13-10176/2012**
- ▶ **Постановление АС Северо-Западного округа от 27 октября 2014 г. по делу N А56-25647/2013**
- ▶ **Определение Верховного Суда РФ от 25.03.2014 N 82-КГ13-5**
- ▶ **Постановление АС Уральского округа от 3 марта 2015 г. N Ф09-429/15; Определение ВС РФ от 19 августа 2015 г. N 309-КГ15-5924 – дело отправлено на новое рассмотрение, с целью проведения проверки процедуры изъятия**
- ▶ **Определение ВС РФ от 7 октября 2015 г. N 303-ЭС15-13776**

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННОЙ С ИЗЪЯТИЕМ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вывод 3: В случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд у лица, которое владеет земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, на законном основании (право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, право, основанное на договорах аренды или безвозмездного пользования) такому лицу также предоставляется соответствующее возмещение (статья 281 ГК РФ). При этом правообладатель имеет право на возмещение убытков, размер которых в случае спора определяется судом.

- ▶ Постановление АС Уральского округа от 10 октября 2014 г. № Ф09-5892/14; подтверждено Определением ВС РФ от 16 февраля 2015 г. № 309-ЭС14-8224 (Дело 2014 года, указана ссылка на ст.283 ГК РФ, которая на сегодняшний день утратила силу, но, исходя из разъяснений, содержащихся в обзоре ВС РФ от 10.12.2015г. данный вопрос регулируется ст.281 ГК РФ и ст.56.8 ЗК РФ).
- ▶ Постановление АС Московского округа от 15.06.2016г. № А40-133426/2015
- ▶ Решение АС Архангельской области от 10.06.2016г. № А05-10333/2014
- ▶ Постановление Первого Арбитражного Апелляционного суда от 02.06.2016г. № А51-11277/2013
- ▶ Постановление АС Московского округа от 08.11.2016г. по делу № А40-238841/15

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННОЙ С ИЗЪЯТИЕМ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вывод 4: Выкупная цена изымаемого для государственных или муниципальных нужд земельного участка определяется по правилам, установленным пунктом 2 статьи 281 ГК РФ, и включает в себя рыночную 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 невозможностью исполнения своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

- ▶ Постановление Третьего Арбитражного Апелляционного суда от 31.05.2016 А33-16281/2015
- ▶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7
- ▶ Постановление АС Северо-Кавказского округа от 19 февраля 2016 г. по делу № А53-28761/2014
- ▶ Определение Верховного Суда РФ от 25.03.2014 N 82-КГ13-5
- ▶ Постановление АС Дальневосточного округа от 14 апреля 2015 г. № Ф03-1063/2015; подтверждено Определением Верховного Суда РФ от 19.08.2015 № 303-ЭС15-9235
- ▶ Постановление АС Московского округа от 18.10.2016г. по делу № А41-103877/15

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННОЙ С ИЗЪЯТИЕМ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вывод 5: При рассмотрении судом дела о выкупе земельного участка выкупная цена определяется исходя из рыночной стоимости земельного участка на момент рассмотрения спора. Указанная правовая позиция остается актуальной и при рассмотрении дел о принудительном изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд после 1 апреля 2015 г., поскольку действующим законодательством не установлено иное.

- ▶ **Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации N 89-КГ15-4**
- ▶ **Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015)**
- ▶ **Постановление Первого Арбитражного Апелляционного суда от 02.06.2016г. № А51-11277/2013**
- ▶ **Решение АС Московской области от 30.05.2016г. №А41-10309/16**
- ▶ **Решение АС Московской области от 30.05.2016г. №А41-14938/16**
- ▶ **Решение АС Краснодарского края от 04.10.2016г. по делу № А32-13907/2016**

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, СВЯЗАННОЙ С ИЗЪЯТИЕМ. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Вывод 6: Определение выкупной цены земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, производится исходя из вида разрешенного использования, установленного в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия для государственных или муниципальных нужд, независимо от того, какие изменения в вид разрешенного использования были внесены после выхода распоряжения об изъятии.

- ▶ **Регулирующие нормы: ст. ст. 15, 279 - 282 ГК РФ, ст. 37 ГрК РФ**
- ▶ **Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015г.)**

Наши контакты

Санкт-Петербург

г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 10/1

Тел. +7 812 326-20-06

info@afkgroup.com

Москва

г. Москва, 1-й Люсиновский пер., д. 3Б

Тел. +7 495 955-78-37

moscow@afkgroup.com

www.afkgroup.com

Екатеринбург

г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.

101

Тел. +7 343 311-13-81

ekaterinburg@afkgroup.com

Сочи

г. Сочи, ул. Орджоникидзе, д. 8А

Тел.: +7 862 237-87-89

sochi@afkgroup.com

