

## **ИЗЪЯТИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ**

© 2024 О. Н. Осоргина<sup>1</sup>, Е. В. Логинова<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Самарский университет государственного управления  
«Международный институт рынка», г. Самара, Россия

<sup>2</sup> Самарский государственный экономический университет, г. Самара, Россия

В статье подробно анализируется изъятие земельных участков для муниципальных нужд с целью строительства автомобильной дороги. Рассмотрена последовательность проведения таких работ и рассчитан размер выкупа изымаемых объектов недвижимости на примере Самарской области. Установлено, что компенсация, предусмотренная законодательством, включает не только финансовые выплаты, но и предоставление альтернативных участков, что обеспечивает соблюдение баланса интересов всех участников процесса.

**Ключевые слова:** выкуп, ЕГРН, земельный участок, изъятие, объект недвижимости.

В контексте реализации масштабных инфраструктурных проектов, органы государственной или муниципальной власти могут столкнуться с необходимостью аллокации земельных участков (ЗУ), пребывающих в частной собственности физических или юридических лиц. Данная процедура актуализируется в случаях, когда альтернативные методы реализации проекта отсутствуют. Юридический механизм, регламентирующий передачу земельных участков, называется «изъятие земельных

участков для государственных или муниципальных нужд».

При изъятии земельных участков законодательной основой выступают нормы, которые прописаны как в гражданском праве, так и в земельном законодательстве (рис. 1). В свою очередь эти нормы не должны противоречить друг другу [1, 3]. Только в этом случае изъятие земельных участков у собственников пройдет безболезненно и согласно букве закона.

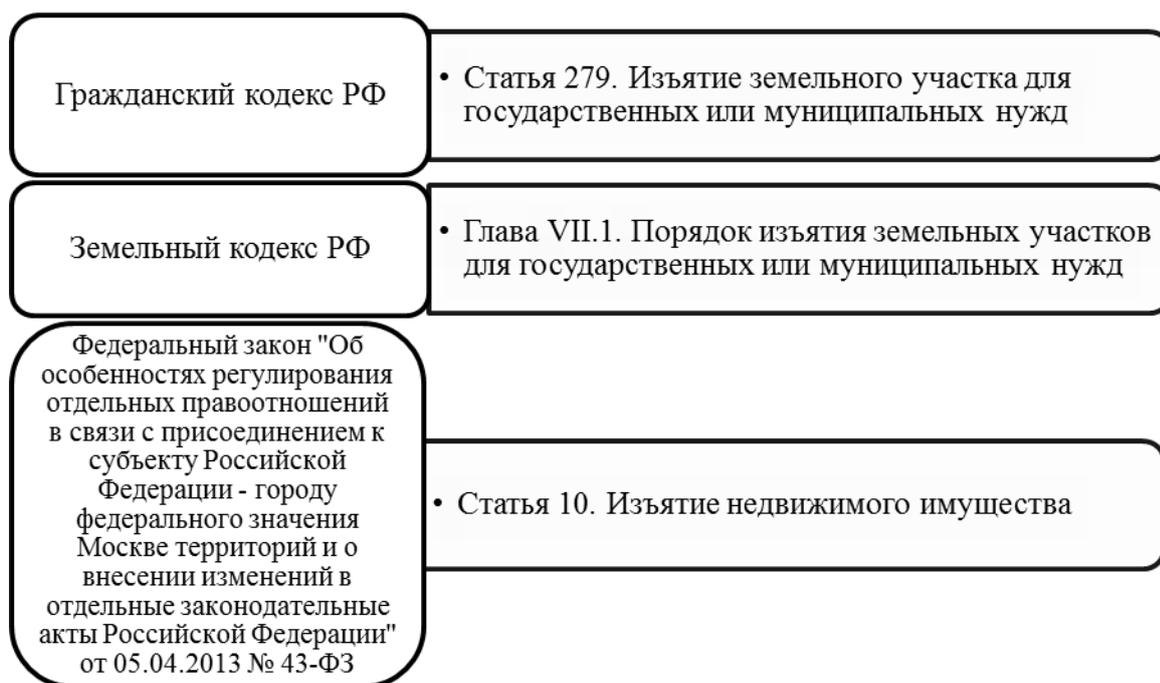


Рисунок 1 – Нормативно-правовая база изъятия земельных участков для целей государственных или муниципальных нужд

В рамках регуляций, установленных ст. 49 гл. VII.1 Земельного кодекса РФ, процедура экспроприации земельных участков

для реализации государственных или муниципальных проектов предусмотрена исключительно для особых случаев (рис. 2).

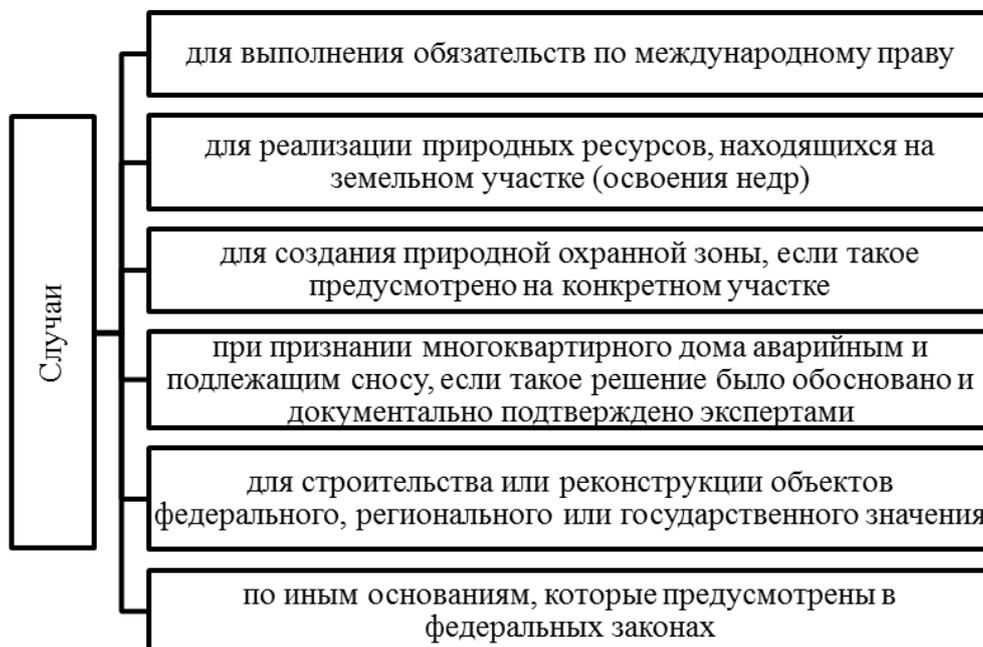


Рисунок 2 – Случаи изъятия земельных участков

Решения об изъятии земли принимаются соответствующими властными структурами, представленными на рисунке 3.

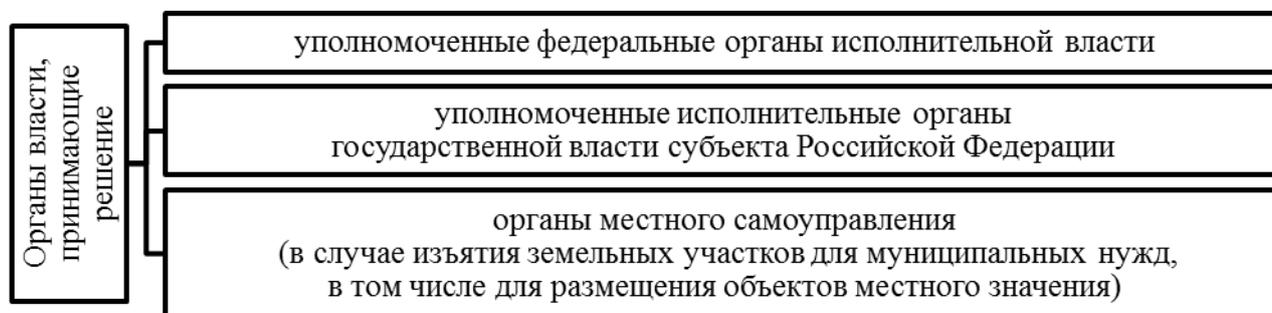


Рисунок 3 – Уполномоченные органы власти для принятия решения о применении меры по экспроприации земельных участков

Легитимация экспроприации возможна при соблюдении двух фундаментальных предпосылок:

- инкорпорация положений в документы территориального планирования;
- официальное одобрение в документации, регулирующей планировку землепользования.

Условия, при которых происходит изъятие земельных участков, документально подтверждаются (рис. 4).

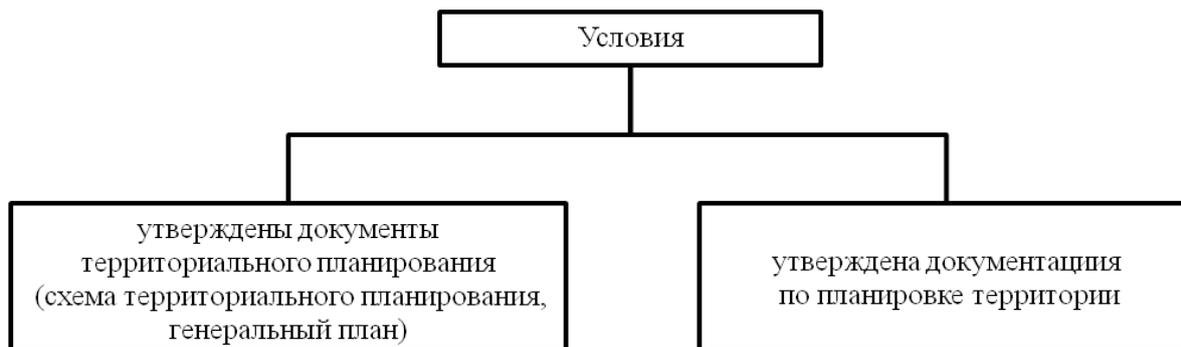


Рисунок 4 – Условия изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд

Изъятие ЗУ в собственность государства или муниципалитетов регулируется двумя основными механизмами, каждый из которых соответствует различным правовым и экономическим условиям взаимодействия между правообладателями и властными структурами.

Первая процедура, основанная на добровольности, заключается в достижении консенсуса между собственником земли и государственными или муниципальными органами. В этом случае договоренности между сторонами узакониваются через официальное соглашение об экспроприации, которое оформляется как юридический документ, закрепляющий условия передачи прав собственности, включая компенсационные меры. Такой подход предпочтителен, так как позволяет достигать решений без конфликтов, обеспечивает юридическую прозрачность и экономическую выгоду для обеих сторон.

Вторая процедура инициируется в случае неудачи добровольных переговоров и включает в себя принудительное изъятие земли. Данный механизм активируется, когда возникают неразрешимые разногласия между собственником и государствен-

ными органами относительно условий экспроприации. В таких обстоятельствах принудительное изъятие может быть осуществлено с правом собственника оспорить действия власти в судебном порядке, что часто приводит к длительным и затратным судебным разбирательствам [2].

Методами изъятия ЗУ являются: выкуп, национализация, конфискация, реквизиция и изъятие земельного участка у собственника из-за его ненадлежащего использования.

Национализация обычно применяется в случаях, когда земли используются для реализации проектов национального значения. Конфискация же может следовать за судебными решениями в случаях незаконного использования земли. Реквизиция представляет собой временное изъятие земель в чрезвычайных обстоятельствах, таких как стихийные бедствия или военные действия. Выкуп является наиболее предпочтительным методом, так как он базируется на взаимном согласии сторон и включает компенсацию, определяемую на основе рыночной стоимости земельного участка, что отражено в финансовых параметрах договора. При этом в цену выкупа включены элементы, показанные на рисунке 5.



Рисунок 5 – Состав стоимости выкупа земельных участков

Необходимо сказать о том, что применение вышеупомянутых процедур и методов требует тщательного учета экономических, социальных и юридических аспектов для обеспечения баланса интересов всех участников процесса и поддержания структурного порядка в использовании земельных ресурсов.

Рассмотрим последовательность проведения процесса изъятия на примере земельных участков с кадастровыми номерами 63:01:0634010:452 и 63:01:0634010:451, находящихся в Самарской области, г.о. Самара, Октябрьском районе, на улица Подпольщиков. Данные участки предназначены для строительства автодороги общего пользо-

вания регионального значения от Московского шоссе до улицы Ново-Садовой, с началом работ, запланированным на 2025 год (согласно проекту постановления регионального правительства). Это будет новый четырехполосный участок автомобильной дороги по улице Авроры. Также проектом предусмотрены оборудованные тротуары и велодорожки. На пересечении улицы Авроры с Московским шоссе запланировано строительство разноуровневой транспортной развязки, в виде тоннеля. Визуализация проектных решений в отношении автомобильной дороги представлена на рисунке 6.



Рисунок 6 – Визуализация проектных решений по ул. Авроры

В рамках проектирования в отношении автомобильной дороги была разработана и утверждена распоряжением Правительства Самарской области от 17.11.2020 № 565-р документация по планировке территории. Согласно распоряжению Правительства Самарской области от 19.04.2022 № 137-р и пунктов 10, 11 приложения к данному распоряжению, изымаются:

- земельный участок с кадастровым номером 63:01:0634010:451 площадью 403 кв. м и расположенный на нем объект индивидуального жилищного строительства

с кадастровым номером 63:01:0634010:318 площадью 42,3 кв. м;

- земельный участок с кадастровым номером 63:01:0634010:452 площадью 299 кв. м и расположенный на нем жилой дом с кадастровым номером 63:01:0634010:410 площадью 29,9 кв. м.

Характеристика объектов недвижимости согласно сведениям из ЕГРН представлена в таблицах 1, 2.

Таблица 1 – Информация об изымаемых земельных участках

Параметр	Характеристика	
Вид	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	63:01:0634010:451	63:01:0634010:452
Кадастровый квартал	63:01:0634010	63:01:0634010
Адрес	Самарская область, г. Самара, Октябрьский, ул. Подпольщиков	Самарская область, г. Самара, Октябрьский, ул. Подпольщиков
Площадь уточненная	403 кв. м	299 кв. м
Статус	Учтенный	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для застройки	Для застройки
Форма собственности	Частная собственность	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 774 191,38 руб.	1 316 335, 54 руб.

Статус земельных участков – учтенные.

Кадастровая стоимость на участках № 451 и № 452 определена и составила 1 774 191,38 руб. и 1 316 335,54 руб. соответственно.

Кадастровая стоимость расположенных на них объектов капитального строительства жилого назначения № 318 и № 410 также определена и составила соответственно 965 695,68 руб. и 268 743,14 руб.

Таблица 2 – Информация об объектах капитального строительства

Параметр	Характеристика	
Вид	Здание	Здание
Кадастровый номер	63:01:0634010:318	63:01:0634010:410
Кадастровый квартал	63:01:0634010	63:01:0634010
Адрес	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Подпольщиков, д. 6	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Подпольщиков, д. 6
Площадь	42,3 кв. м	29,9 кв. м
Назначение	Жилое	Жилое
Наименование	Объект индивидуального жилищного строительства	Жилой дом
Количество этажей	1	1
Материал наружных стен	Деревянные	Деревянные
Год завершения строительства	2004	1938
Кадастровая стоимость	965 695,68 руб.	268 743,14 руб.

По результатам анализа документов ЕГРН и геодезической съемки фактической ситуации на местности кадастровым инженером был сделан вывод о том, что земельные участки № 451 и № 452 площадью 403 кв. м. и 299 кв. м. соответственно полностью входят в полосу отвода под проектируемую автомобильную дорогу. В результате было подготовлено заключение кадастрового инженера и приложены к нему схемы расположения объекта.

В процессе реализации мер по регулированию земельных отношений и обеспечению нужд государственного или муниципального характера осуществлено изъятие ЗУ с кадастровыми номерами 63:01:0634010:451, 63:01:0634010:452 и объектов капитального строительства, размещенных на этих территориях, с номерами 63:01:0634010:318, 63:01:0634010:410, а также был подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости. Отметим, что процесс оценки рыночной стоимости данных активов критичен для определения адекватных компенсационных мер в пользу правообладателей.

Применение сравнительного подхода через метод аналоговых продаж позволяет установить справедливую рыночную стоимость участков. Данная методология предусматривает сопоставление объектов с аналогичными недавно проданными участками, что предоставляет точечную оценку в контексте текущих рыночных условий.

Согласно полученным данным, оценочная стоимость земельного участка № 451 равняется 3 320 720 рублей, в то время как участок № 452 оценивается в 2 582 164 рубля, вследствие чего понесет дополнительные денежные потери, а также иные убытки,

связанные с переездом. Установлено, что дополнительные убытки, причиненные правообладателям в связи с изъятием объектов недвижимого имущества, составят 185 722 руб.

Последующие действия правообладателя, чьи интересы нарушены в результате изъятия ЗУ, включают право на приобретение земельного участка сопоставимого функционального назначения и категории.

После ознакомления с размером компенсации на объекты недвижимости было подписано соглашение об изъятии недвижимости между органами власти – Министерством транспорта и автомобильных дорог Самарской области и правообладателями земельного участка. Эта мера не только компенсирует финансовые потери, но и предоставляет возможность продолжения аналогичной деятельности, минимизируя социально-экономические последствия принудительного изъятия. Дополнительно такое право на компенсацию подкрепляется нормативно-правовыми актами, регулирующими порядок изъятия земель для общественных нужд. Компенсация, предусмотренная законодательством, включает не только финансовые выплаты, но и предоставление альтернативных участков, что обеспечивает соблюдение баланса интересов всех участников процесса.

Таким образом, принципы справедливости и равенства, лежащие в основе правового регулирования использования ЗУ, направлены на поддержание социальной стабильности и развития инфраструктуры при одновременном уважении к правам собственности граждан.

## **СПИСОК ИСТОЧНИКОВ**

1. Быкова Д. М., Данилова Н. В. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд: проблемы теории // Концепт: электронный журнал. 2019. № 11. С. 3-8.
2. Копылова А. А. Особенности изъятия земель для государственных и муниципальных нужд // Молодой ученый. 2020. № 46 (336). С. 259-261.
3. Путренко А. Н., Ванжа П. А. Особенности изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в республике Крым и городе Севастополе // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. 2022. Т. 8 (74). № 3. С. 253-259.

## **SEIZURE OF REAL ESTATE FOR THE CONSTRUCTION OF A HIGHWAY**

© 2024 Olga N. Osorgina<sup>1</sup>, Ekaterina V. Loginova<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Samara University of Public Administration  
“International Market Institute”, Samara, Russia  
<sup>2</sup> Samara State Economic University, Samara, Russia

The article analyzes in detail the seizure of land plots for municipal needs for the purpose of constructing a highway. The authors have considered the sequence of such works and have calculated the amount of the buyout of the seized real estate objects using the example of the Samara Region. It is established that the compensation provided for by law includes not only financial payments, but also the provision of alternative plots, which ensures the observance of a balance of interests of all participants in the process.

**Keywords:** redemption, USRIP, land plot, seizure, real estate object.