Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

На правах рукописи

Золотов Леонид Анатольевич

ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИЗЪЯТИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД (ПО МАТЕРИАЛАМ Г. МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

5.1.2. Публично-правовые (государственно-правовые) науки

Диссертация на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
доктор юридических наук, профессор
Зубарев Сергей Михайлович

Москва – 2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение……4

Глава 1. Теоретико-правовые основы осуществления органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд……..……..19

1.1. Понятие и публично-правовая природа изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд……19

1.2. Сущность и виды полномочий органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд ……..……..42

1.3. Принципы осуществления органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд……70

Глава 2. Порядок осуществления органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд……..……..84

2.1. Порядок осуществления исполнительными органами субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд……84

2.2. Особенности реализации органами исполнительной власти г. Москвы полномочий по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд в рамках осуществления градостроительной деятельности и в целях реновации ……110

2.3. Полномочия, осуществляемые органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в рамках судебной защиты публичного интереса при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд……..130

Заключение……148

Список использованных источников …….....156
Приложение № 1……182

Введение

Актуальность темы исследования. Российская Федерация является правовым государством, в котором признаются и защищаются права личности, включая право собственности и свободу экономической деятельности. Конституция Российской Федерации[1] декларирует равенство и защиту всех форм собственности, в том числе право частной собственности на землю и иные объекты недвижимости. Гарантируя и защищая права и свободы граждан, Конституция одновременно предусматривает охрану публичных интересов, в том числе посредством принудительного отчуждения имущества исключительно по решению суда и на основании предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ). В современных кризисных условиях как никогда важно обеспечение баланса публичных и частных интересов для развития экономики страны и сохранения социально-политической стабильности. Поэтому исследование полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд имеет высокую социальную значимость и актуальность.

Изъятие имущества для государственных нужд выступает межотраслевым институтом, который включает нормы как публичного, так и частного права. На протяжении длительного времени теоретическое осмысление указанного института осуществлялось преимущественно в рамках гражданского[2] и земельного права[3]. Однако частноправовые исследования данной проблематики в своей массе посвящены изучению принудительного прекращения права собственности, а равно защите и восстановлению прав собственников, но при этом фактически не

---

[1]См.: Конституция Российской Федерация (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ; с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // Российская газета. 1993, 25 декабря; 2020, 4 июля. .

[2] См. напр.: Аракельян Р.Г. Резервирование и изъятие земельных участков в механизме правового регулирования отношений собственности: гражданско-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2007. 26 с.

[3] См. напр.: Клейменова Е.С. Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Орел, 2008. 29 с.

затрагивают публично-правовые вопросы деятельности органов публичной власти по изъятию недвижимого имущества.

Не отрицая достижения частноправовой науки, необходимо отметить, что значительная часть отношений в сфере изъятия недвижимого имущества носит управленческий характер и регламентирована нормами административного права, призванными обеспечить достижение публичного интереса. В первую очередь это касается вопросов деятельности исполнительных органов субъектов Российской Федерации по реализации полномочий, связанных с подготовкой, принятием и исполнением решений об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд. До настоящего момента в административно-правовой науке эти вопросы не были предметом монографических работ. Данное обстоятельство, безусловно, актуализирует тему исследования.

Практический интерес представляет опыт изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд, накопленный в Московском регионе (г. Москвой и Московской областью). Это объясняется высокой динамикой развития промышленности, транспорта, социальной сферы как в каждом из данных субъектов Российской Федерации, так и их существенным совместным вкладом в социально-экономическое развитие страны. Например, если за 2021 – 2023 гг. Правительством Москвы было издано 653 распоряжения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд, то за 2024 год уже было 646 подобных распоряжений. В Московской области только в 2024 г. было издано 563 аналогичных правительственных распоряжения[1]. Поэтому исследование данного опыта, в том числе правового регулирования изъятия объектов недвижимого имущества в целях реновации жилищного фонда г. Москвы, позволяет сформировать теоретическую базу, сформулировать предложения по совершенствованию нормотворчества и правоприменения для использования в других субъектах Российской Федерации.

[1] Анализ правоприменительной практики проведен на основе документов, размещенных в СПС КонсультантПлюс, а также полученных в архиве Департамента городского имущества г. Москвы.

Степень научной разработанности темы исследования. Проблемы изъятия недвижимого имущества для государственных нужд с позиций ограничения права собственности получили свое освещение в трудах таких ученых, как: Р.Г. Аракельян, Д.Н. Афанасьев, Е.В. Бажаев, Э.С. Бутаева, Д.В. Верещагина, В.И. Галкин, Е.А. Гринь, Ю.В. Грицкова, И.С. Ильюхина, А.И. Кичко, Е.С. Клейменова, Е.Л. Сидорова, С.К. Степанов, Н.И. Таскин, А.Н. Тихонов.

Отдельные публично-правовые аспекты изъятия недвижимого имущества для государственных нужд рассматривались в работах А.В. Винницкого, Е.С. Карповой, Ю.Э. Киль, С.С. Коновальчиковой, И.А. Трофимовой, И.Н. Харинова, Е.Н. Хлудневой, Е.Ю. Чмыхало.

Однако в административно-правовой науке специальные монографические исследования, посвященные полномочиям органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд, не проводились.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе осуществления исполнительными органами субъектов Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

Предмет исследования составляют правовые нормы, определяющие основания и порядок реализации исполнительными органами г. Москвы и Московской области полномочий по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд субъектов Российской Федерации, а также правоприменительная практика в исследуемой сфере. В предмет исследования также включаются научные воззрения, сложившиеся в теории публичного права, о сущности и содержании изъятия недвижимого имущества для государственных нужд.

Цель исследования состоит в получении новых знаний, раскрывающих содержание и порядок реализации органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (на примере г. Москвы и Московской области) полномочий

по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд, и формулировании на их основе предложений по совершенствованию правового регулирования и правоприменительной практики.

На достижение цели исследования направлено решение следующих научных задач:

- определение понятия и публично-правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд;

- выявление сущности и видов полномочий органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд;

- обоснование принципов осуществления органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд;

- исследование порядка осуществления исполнительными органами субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд;

- выявление особенностей реализации исполнительными органами г. Москвы полномочий по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд в рамках осуществления градостроительной деятельности и в целях реновации;

- установление полномочий, осуществляемых органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в рамках судебной защиты публичного интереса при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд;

- выработка предложений и рекомендаций по совершенствованию правового регулирования и правоприменительной практики исполнительных органов субъектов Российской Федерации в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные (диалектический, логический, системный, функциональный и др.) и частнонаучные

(формально-юридический, юридико-догматический, юридико-технический, статистический и др.) методы познания, которые базируются на диалектическом методе познания, позволившие рассмотреть изучаемое правовое явление в развитии и тесной взаимосвязи с иными правовыми и социальными явлениями.

В диссертационной работе использован междисциплинарный подход, позволивший провести исследование полномочий органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд на стыке наук конституционного, административного, земельного, градостроительного и гражданского права. Формированию представления об изъятии имущества для государственных нужд субъектов Российской Федерации как о межотраслевом правовом институте и раскрытию его содержания способствовало применение системно-структурного метода исследования.

Инструментальный подход позволил выявить двойственность правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд, которая включает частноправовые и публично-правовые средства.

Формально-юридический метод обеспечил изучение структуры и содержания нормативной основы изъятия недвижимого имущества для государственных нужд, а также сущности соответствующих полномочий органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области, процедур их реализации.

Использование юридико-технического метода способствовало выявлению ряда пробелов и коллизий в нормативном правовом регулировании деятельности указанных органов по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд, сформулировать предложения по их устранению.

Комплексное применение указанных методов позволило достичь цель исследования и решить поставленные научные задачи.

Теоретическую основу исследования составляют труды отечественных ученых-правоведов, посвященные различным теоретическим аспектам полномочий органов публичной власти, принципам и особенностям их реализации в различных сферах публичного управления: С.С. Алексеева, Г.В. Атаманчука, Д.Б.

Агафонкина, А.А. Александрова, А.С. Барабаш, З.С. Байниязова, Г.С. Беляевой, С.Н. Братусь, С.Н. Братановского, А.М. Бобровой, М.М. Борисова, С.В Бошно, А.В. Винницкого, Н.М. Вагиной, В.Б. Ваксмана, В.В. Ванина, А.И. Вологдина, В.В. Горюнова, К.С. Захарова, С.М. Зубарева, Н.А. Игнатюка, Ю.М. Козлова, О.Е. Кутафина, Б.М. Лазарева, А.Ю. Ломаева, Т.Н. Нешатаева, А.В. Малько, П.А. Манченко, Н.И. Матузова, А.В. Маслакова, М.В. Пономарева, Л.Л. Попова, М.В. Преснякова, В.М. Реуфа, Б.В. Россинского, Л.В. Сморгунова, Д.А. Смирнова, Е.А. Соловьева, Ю.Н. Старилова, А.И. Стахова, М.С. Студеникиной, В.М. Сырых, С.Р. Течиева, Ю.А. Тихомирова, С.Е. Фролова, К.В. Шундикова, Л.С. Явича.

Нормативную основу исследования составляют Конституция Российской Федерации, федеральные законы, уставы и законы г. Москвы и Московской области, нормативные правовые и иные акты федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области по вопросам изъятия недвижимого имущества для государственных нужд.

Эмпирическую основу исследования формируют информационно-аналитические и статистические сведения органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области, более 300 материалов судов общей юрисдикции и арбитражных судов по рассмотрению административных и гражданских дел по вопросам изъятия недвижимого имущества для государственных нужд, свыше 1700 распоряжений органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд, а также личный опыт работы соискателя в Департаменте городского имущества г. Москвы.

Научная новизна исследования определяется формированием с междисциплинарных позиций концептуальных положений о полномочиях органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд на основе выводов общей теории права, теории государственного управления, новейших достижений наук публичного и частного права.

Научной новизной обладают выводы автора о дуализме правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

Установлено единство частноправового и публично-правового регулирования изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд, объединенного целью обеспечения баланса частных и публичных интересов, при приоритете последних. Это позволяет рассматривать изъятие объектов недвижимого имущества как межотраслевой правовой институт, включающий нормы конституционного, административного, земельного, градостроительного и гражданского права.

Новизну имеют обоснованные автором теоретические положения о сущности и содержании типичных (универсальных) полномочий органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд.

Элементы научной новизны носит предложенная система принципов реализации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд, включающая общеправовые и специальные (управленческие) принципы.

Новые результаты получены автором при системно-структурном анализе реализации полномочий органов исполнительной власти в рамках административных процедур изъятия объектов недвижимости для государственных нужд, установленной федеральным законодательством для всех субъектов Российской Федерации.

Новеллами в науке административного права являются выводы автора об особенностях правового регулирования и осуществления полномочий исполнительных органов г. Москвы по изъятию объектов недвижимости для государственных нужд в целях реализации адресной инвестиционной программы, комплексного развития территорий, реновации.

Оригинальными представляются результаты исследования полномочий органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в рамках судебной процедуры по принудительному изъятию объекта недвижимого имущества для государственных нужд, а также судебной защиты публичного интереса при изъятии таких объектов в различных видах процесса.

На защиту выносятся следующие основные положения.

1. Изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации – целенаправленная деятельность уполномоченных органов исполнительной власти по прекращению права на недвижимое имущество, осуществляемая в административно-процедурном порядке, а в случае отсутствия согласия собственника – дополнительно в юрисдикционном порядке на условиях, определенных судом.

2. Правовая природа изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации выражается в совокупности свойств и признаков, характеризующих ее как комплексный правовой институт, системное единство норм конституционного, административного, земельного, градостроительного и гражданского права. В правореализационной деятельности правовая природа проявляется в административно-имущественных правоотношениях, которые характеризуются следующими признаками: 1) объектом правоотношения являются материальные блага (недвижимое имущество); 2) одним из субъектов (участников) правоотношения является орган исполнительной власти; 3) содержание правоотношения составляют полномочия органов исполнительной власти по изъятию недвижимого имущества в целях обеспечения публичных интересов; 4) возникновение правоотношения и порядок его реализации устанавливаются правовыми актами управления.

3. Типичными (универсальными) полномочиями по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд, осуществляемыми органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, являются их права и обязанности по: 1) участию в подготовке решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд; 2) организации и осуществлению взаимодействия с государственным заказчиком, организацией, заявившими ходатайство об изъятии; 3) принятию решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд, изданию правового акта об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд и его

опубликованию либо принятию решения об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии; 4) информационному обеспечению изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд; 5) организации и осуществлению взаимодействия с правообладателем изымаемого недвижимого имущества; 6) организации и осуществлению взаимодействия с федеральными органами исполнительной власти по вопросам, связанным с изъятием недвижимости и государственной регистрацией права на нее; 7) обращению в суд в случае принудительного изъятия объекта недвижимого имущества для государственных нужд.

4. Полномочия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд осуществляются в соответствии с общими и специальными принципами. К общим принципам следует отнести: законность; федерализм; соблюдение прав и свобод человека и гражданина; гласность. В качестве специальных принципов предлагается определить – обеспечение баланса публичных и частных интересов; исключительность и безальтернативность; учет особенностей изымаемого объекта недвижимости; достаточность финансового обеспечения полномочий.

5. К предметам ведения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в сфере изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд относятся общественные отношения, связанные: 1) со строительством, реконструкцией объектов регионального значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов; 2) с комплексным развитием территории жилой и нежилой застройки. Особый статус г. Москвы как столицы Российской Федерации предусматривает также полномочия исполнительных органов по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд в рамках отношений в связи с реновацией жилищного фонда; с размещением на присоединенных территориях объектов федерального значения и объектов регионального значения.

6. Реализация исполнительным органом субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества обладает всеми

признаками позитивной управленческой деятельности (административной процедуры), связанной с удовлетворением жизненных потребностей населения. Принудительное изъятие недвижимого имущества допускается только на основании решения суда и после возмещения собственнику изымаемого имущества его рыночной стоимости. Поэтому порядок осуществления указанных полномочий включает обязательную административную процедуру и дополнительную судебную процедуру.

7. Содержание административной процедуры изъятия объектов недвижимости для государственных нужд представляет собой комплекс последовательных действий уполномоченного исполнительного органа субъекта Российской Федерации, объединенных в следующие стадии, состоящие из определенных этапов: 1) возбуждение (заведение) административного дела, включающее этап формирования документов – оснований для изъятия, и этап инициирования процедуры изъятия; 2) рассмотрение обращения об изъятии недвижимого имущества и принятие решения (этап рассмотрения обращения и этап принятия решения по обращению); 3) исполнение решения по изъятию объектов недвижимости для государственных нужд (информационно-уведомительный этап и этап подготовки, согласования и подписания соглашения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд).

8. Полномочия исполнительных органов г. Москвы по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд осуществляются по трем основным направлениям: 1) в рамках адресной инвестиционной программы; 2) в целях комплексного развития территорий; 3) в целях реновации. При всей процедурной схожести соответствующие им порядки изъятия объектов недвижимости для государственных нужд отличаются по объему, субъектам и срокам. Указанные различия осложняют деятельность Департамента городского имущества г. Москвы, в котором сосредоточено большинство полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд, что обусловливает их унификацию в рамках единого процессуального нормативного правового акта г. Москвы.

9. Полномочия органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в рамках судебной процедуры по принудительному изъятию объекта недвижимого имущества для государственных нужд составляют процессуальные права и обязанности истца, предусмотренные ГПК РФ и АПК РФ. Такими же полномочиями указанные органы обладают при судебном разрешении вопросов, связанных с ненадлежащим исполнением правообладателями изымаемого имущества обязательств по заключенным соглашениям в рамках административной процедуры изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

В случае обжалования правообладателем решения об изъятии недвижимого имущества полномочия органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации по судебной защите публичного интереса соответствуют процессуальным правам и обязанностям ответчика либо административного ответчика, предусмотренным АПК РФ и КАС РФ соответственно.

10. Предложения по совершенствованию нормативного правового регулирования и практики реализации полномочий органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд, подготовленные на основе изучения материалов г. Москвы и Московской области:

- закрепление полномочий высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации (уполномоченного органа) по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд в статутных и отраслевых законах;

- установление административной процедуры изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации в едином процессуальном нормативном правовом акте;

- сосредоточение полномочий по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации в одном органе исполнительной власти.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что

сформулированные в нем положения и выводы вносят определенный вклад в развитие теории административного права в контексте получения новых научных знаний о полномочиях органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд. Авторские представления о двойственной правовой природе изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд и признание его в качестве комплексного межотраслевого правового института дополняют и уточняют положения наук иных отраслей публичного права. Результаты исследования и разработанные теоретические положения способствуют также развитию науки административного права в части представлений о реализации полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации в рамках административной процедуры по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд, а также при осуществлении судебной защиты публичного интереса при изъятии подобных объектов недвижимого имущества.

Материалы диссертации могут быть использованы в научно-исследовательских целях для дальнейшего осмысления положительного опыта правового регулирования и деятельности органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд и его распространения на иные субъекты Российской Федерации.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования полученных выводов и сформулированных предложений в процессе федерального и регионального нормотворчества, а также правоприменения в области изъятия недвижимого имущества для государственных нужд. Предложения, представленные в диссертации, могут быть использованы при совершенствовании законодательных и подзаконных актов субъектов Российской Федерации, регулирующих порядок изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

Выводы, полученные по итогам исследования судебной и иной

правоприменительной практики г. Москвы по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд, могут быть применены в процессе совершенствования соответствующей деятельности на территории иных субъектов Российской Федерации. Кроме того, отдельные положения и выводы диссертации могут быть использованы в процессе преподавания учебных дисциплин «Административное право», «Административный процесс», «Земельное право», «Градостроительное право» и др., а также в системе дополнительного профессионального образования государственных гражданских служащих субъектов Российской Федерации.

Степень обоснованности и достоверности результатов исследования обеспечена применением общенаучных и частнонаучных методов познания, обеспечивших комплексное исследование полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд. Достоверность выдвигаемых выводов, рекомендаций и предложений подтверждается:

– использованием объективных знаний о правовых явлениях, основанных на эмпирических данных и подтвержденных научными результатами в различных отраслях публично-правовых (государственно-правовых) наук;

– анализом широкого круга научных источников в области конституционного, административного, земельного, градостроительного, гражданского права, посвященных изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд;

– репрезентативным эмпирическим материалом, в том числе информационно-аналитическими и статистическими сведениями органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд, соответствующей судебной практикой арбитражных судов и судов общей юрисдикции;

- личным опытом работы соискателя в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

Апробация результатов исследования. Основные теоретические и

практические положения и выводы диссертации обсуждались на кафедре административного права и процесса имени Л.Л. Попова с участием представителей кафедры экологического и природоресурсного права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), а также на научно-практических конференциях и иных научных мероприятиях. В частности, на XVI Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Ю. М. Козлова «Наука административного права в системе публично-правовых наук» (16.02.2023, Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)); конференции молодых ученых «Актуальные проблемы юридической науки и практики: взгляд молодых ученых» (27.04.2023, Университет прокуратуры Российской Федерации); международной конференции «Административное усмотрение в контексте оценки научной деятельности» в рамках XXIV Международной научно-практической конференции «Кутафинские чтения» Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА) и XXIV Международной научно-практической конференции Юридического факультета Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова (23.11.2023, Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)); международной конференции «Система административного права в условиях новых вызовов» в рамках XXV Международной научно-практической конференции «Кутафинские чтения» Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА) и XXV Международной научно-практической конференции Юридического факультета Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова (28.11.2024, Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)); XVIII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Ю. М. Козлова «Институт административного принуждения в современных политико-правовых реалиях» (20.02.2025, Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)).

Полученные результаты представлены в 5 научных статьях, в том числе в 3 публикациях в рецензируемых научных изданиях, включенных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования

Российской Федерации в перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук[1].

Структура диссертации определена ее темой, целью и задачами исследования и включает в себя введение, две главы, которые состоят из шести параграфов, заключение, список использованных источников и приложение.

[1] См. подр.: Золотов Л.А. О полномочиях органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд (на примере г. Москвы и Московской области) // Правовая политика и правовая жизнь. 2025. № 1. С. 280 – 292; Он же. О дуализме правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд //Хозяйство и право. 2024. № 4. С. 86 – 100; Он же. О целях изъятия объектов недвижимого имущества для нужд субъекта Российской Федерации // Градостроительное право. 2024. № 3. С. 14 – 18.

Глава 1. Теоретико-правовые основы осуществления органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд

1.1. Понятие и публично-правовая природа изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд

В российской правовой науке на сегодняшний день не сложилось единого подхода к определению понятия «изъятие объектов недвижимости для государственных нужд». Наиболее распространенным среди ученых - юристов является понимание изъятия недвижимого имущества для государственных нужд как правового института. Отдельные авторы определяют изъятие земельных участков для государственных нужд как институт земельного права[1]. Такой подход нельзя признать правильным, т.к. очевидным является присутствие в рассматриваемом институте норм иных отраслей права.

Более точной представляется позиция авторов, которые отмечают межотраслевой характер института изъятия недвижимого имущества для государственных нужд. Например, Е.С. Клейменова рассматривает изъятие земельных участков как «комплексный правовой институт, включающий нормы гражданского, земельного и других отраслей права»[2]. Вместе с тем указанное определение лишено ясности, так как в нем не приводится исчерпывающего перечня отраслей права, нормы которых образуют исследуемый институт. Более содержательной представляется точка зрения Д.М. Сониной, которая, указывая на сложность межотраслевой природы института принудительного изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяет,

---

[1] См. напр.: Сидорова Е.Л. Защита прав и интересов физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 7-8; Грицкова Ю.В. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. 26 с.

[2] Клейменова Е.С. Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Орел, 2008. С. 7.

что в него входят «нормы гражданского права, устанавливающие основы принудительного прекращения прав на землю; нормы земельного права, определяющие особенности такого прекращения, а также нормы административного, гражданского-процессуального и арбитражно-процессуального законодательства регламентирующие процедуры изъятия имущества»[1].

В целом поддерживая позицию авторов об определении изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд как межотраслевого правового института, представляется, что подобный институциональный подход отражает структуру, т.е. статику рассматриваемого правового явления и не раскрывает полностью его содержания. Поэтому следует поддержать исследователей, которые стремятся рассмотреть его динамические элементы. Так, Р.Г. Аракельян определяет изъятие недвижимого имущества как «национализацию (муниципализацию) объектов недвижимости, осуществляемую на основании судебного решения с предварительной компенсацией стоимости земли и находящегося в границах земельного участка иного недвижимого имущества»[2]. Тем самым ученый дополняет дефиницию изъятия недвижимого имущества признаком целенаправленной деятельности. Однако автор смешивает различные правовые основания прекращения прав на недвижимое имущество - национализацию и изъятие для публичных нужд, а также в качестве одного из признаков указывает на обязательность судебного решения. Судебный порядок изъятия земельного участка является факультативным и применяется только в случае отказа собственника от условий, предложенных компетентным органом публичной власти.

Таким образом, в отечественной юридической науке отсутствует единство взглядов на определение понятия рассматриваемого правового явления. Во многом

---

[1] Сонина Д.Д. Правовые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 5.

[2] Аракельян Р.Г. Резервирование и изъятие земельных участков в механизме правового регулирования отношений собственности: гражданско-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2007. С. 6.

это обусловлено отсутствием комплексных исследований правовой природы принудительного изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд. Представляется, что именно такое исследование позволит наиболее достоверно и многогранно раскрыть правовое содержание принудительного изъятия недвижимого имущества для государственных нужд, не только в рамках частноправового регулирования прекращения права собственности, но и на публично- правовом уровне в контексте реализации компетенции и соответствующих полномочий органами исполнительной власти.

В Российской Федерации юридические основы изъятия недвижимого имущества установлены на высшем уровне – в рамках конституционно-правового регулирования. С одной стороны, в Конституции РФ закреплен приоритет прав личности и их высшая правовая ценность (ст. 2), признана свобода экономической деятельности и предусмотрены гарантии равной государственной защиты прав частной, государственной и муниципальной собственности (ст. 8). В тексте Конституции зафиксировано право граждан обладать недвижимостью, включая землю на праве собственности (ч. 2 ст. 9, ч.1 ст. 36), а также гарантирована государственная охрана частной собственности, включая свободу владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом (ч. 2 ст. 35).

Особый конституционно-правовой режим установлен для такого вида недвижимого имущества, как земля. Она является наиболее ценным ресурсом, представляющим собой основу жизнедеятельности народов России, что требует особого порядка ее охраны. В соответствии с частью 2 статьи 36 Конституции право собственности на землю осуществляется свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Одновременно Конституция предусматривает возможность ограничения конституционных прав гражданина, включая право собственности, при необходимости защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 55). При этом принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может производиться исключительно при

условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35)[1].

Следовательно, Конституция не только абсолютизирует естественное и конституционное право собственности, включая право на недвижимое имущество, но и гарантирует соблюдение публичных интересов при реализации права собственности на недвижимое имущество, в том числе его прекращение в интересах публично-правового образования. Следовательно, имеет место дуализм правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд. Частноправовое регулирование направлено на защиту субъективных прав собственника отчуждаемого недвижимого имущества, включая реализацию правовых гарантий законности изъятия недвижимого имущества и предоставления равноценного возмещения в случае его изъятия. Публично-правовая сущность проявляется в обеспечении правовыми средствами публичного интереса при изъятии объектов недвижимого имущества в случае возникновения подобной необходимости у государства.

В современной юриспруденции вопросы изъятия недвижимого имущества наибольшее освещение получили в гражданско-правовой науке. В частности, можно выделить работы Р.Г. Аракельян и Д.В. Верещагина, которые в своих диссертациях рассматривали гражданско-правовые аспекты изъятия земельных участков в публичных интересах[2]. Е.А. Гринь и Д.Н. Афанасьев исследовали вопросы гражданско-правового регулирования прекращения прав на недвижимое имущество в случае изъятия земельного участка[3]. Научные работы И.С. Ильюхина и А.И. Кичко посвящены защите субъективных прав граждан при изъятии

---

[1] См., подр.: Золотов Л.А. О дуализме правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд //Хозяйство и право. 2024. № 4. С. 86 – 100

[2] См.: Аракельян Р.Г. Указ. соч.; Верещагина Д.В. Гражданско-правовое регулирование отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. 30 с.

[3] См.: Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: автореф. дис. ... канд.юрид.наук. Краснодар, 2012. 27 с.; Афанасьев Д.Н. Гражданско-правовое регулирование оснований прекращения прав на недвижимое имущество, подлежащее изъятию для публичных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. 29 с.

имущества для публичных нужд[1]. Э.С. Бутаева и Е.В. Бажаев изучали различные основания прекращения права собственности помимо воли собственника[2]. В.И. Галкин и А.Н. Тихонов в своих диссертациях исследовали выкуп земельного участка для публичных нужд как субинститут правового института изъятия имущества[3]. С.К. Степанов рассматривает изъятие земельных участков для публичных нужд в качестве основания возникновения обязательства по возмещению вреда, причиненного правомерными действиями[4].

Отдельно стоит выделить диссертационные исследования в области гражданского права, которые непосредственно связаны с анализом зарубежного опыта деятельности органов публичной власти по принудительному отчуждению недвижимости[5].

В большинстве перечисленных гражданско-правовых исследований, что вполне логично, в той или иной степени рассматриваются вопросы защиты субъективных прав собственников на недвижимое имущество в результате действий органов публичной власти. При этом справедливо подчеркивается, что такая защита не может быть обеспечена без должного нормативного правового регулирования деятельности органов публичной власти в сфере изъятия

---

[1] См.: Ильюхин И.С. Защита прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2011. 24 с.; Кичко А.И. Указ. соч.

[2] См.: Бутаева Э.С. Прекращение права собственности помимо воли собственника: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. 22 с.; Бажаев Е.В. Основания прекращения права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2008. 25 с.

[3] См.: Тихонов А.Н. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с выкупом земельного участка для государственных или муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2019. 24 с.; Галкин В.И. Соотношение частных и публичных интересов при осуществлении права собственности на недвижимое имущество: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Москва, 2022. 31 с.

[4] См.: Степанов С.К. Обязательства по возмещению вреда, причиненного правомерными действиями, по праву России и зарубежных стран: дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, 2021. 226 с.

[5] См.: Азимзода А.Ш. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2017. 32 с.; Гилина Е.А. Принудительное отчуждение права собственности на недвижимое имущество в США: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2021. 26 с.;

недвижимого имущества для публичных нужд[1].

В науке земельного права немало работ, посвященных добровольному порядку отчуждения земельного участка для государственных или муниципальных нужд[2]. Учеными подробным образом изучены все важнейшие этапы заключения соглашения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, его содержание, а также сам процесс прекращения и перехода прав на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд[3].

В публично-правовых науках проблемам изъятия объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд уделяется еще недостаточное внимание[4]. В конституционно-правовой науке данные проблемы рассматриваются через призму ограничения конституционного права собственности. Так, вопросы принудительного прекращения права собственности исследовались в работах Е.Н. Хлудневой[5]. С.С. Коновальчикова рассматривала критерии отчуждения жилища в публичных целях в качестве одного из оснований законного ограничения права собственности[6]. С.Д. Афанасьева исследовала конституционно-правовые модели института изъятия частной собственности в

---

[1] Сидорова Л.С. Указ. соч. С. 9.

[2] См., напр.: Имекова М.П. Отчуждение земельного участка: субъективное гражданское право или юридическая обязанность? // Вестник Томского государственного университета. Право. 2014. №4 (14). С. 118-125; Едемский А.А. Изъятие и резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд как способы прекращения и ограничения прав// Имущественные отношения в Российской Федерации// 2010. № 2. С. 71 – 77.

[3] См., напр.: Елисеева И.А. Об изменениях в законодательстве, регулирующем изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 3. С. 97 – 103; Логунова М.В. Ограничения оборотоспособности земельных участков в публичных интересах: дис. … канд. юрид. наук. М., 2019. 255 с.; Земельно-правовые проблемы управления недвижимостью: учебное пособие для магистров / О.А. Романова, А.Ю. Осетрова, Г.В. Выпханова. М.: Проспект, 2022. 168 с.

[4] См., подр.: Золотов Л.А. Указ. соч. С. 89-90.

[5] См.: Хлуднева Е.А. Конституционное закрепление права частной собственности в России и странах Европейского Союза: сравнительно-правовое исследование: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2014. 28 с.

[6] См.: Коновальчикова С.С. Конституционное право на жилище и пределы его реализации при развитии застроенной территории: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2019. 24 с.

Российской Федерации и США[1].

В науке административного права ученые касались лишь отдельных вопросов изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд в рамках исследования реализации органами исполнительной власти своих полномочий. Например, в диссертации И.А. Трофимовой «обосновывается публично-правовая природа изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, которая рассматривается как один из правовых инструментов учета и реализации публично значимых интересов и административного ограничения права собственности на землю»[2]. Е.С. Карпова предлагает «предусмотреть принудительное изъятие земельного участка … в качестве меры административной ответственности»[3].

Один из самых известных исследователей административно-правовых отношений в области публичной собственности профессор А.В. Винницкий также уделяет внимание рассматриваемой проблеме, справедливо относя изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд к институту экспроприации: «Под экспроприацией принято понимать принудительное отчуждение имущества из частной в публичную собственность из соображений общественной пользы, в том числе для государственных и муниципальных нужд»[4]. Вместе с тем вопрос реализации полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд подробно А.В. Винницким не рассматривался.

Таким образом, правовая природа изъятия недвижимого имущества в публично-правовых науках изучена фрагментарно. В связи с тем что данный правовой институт имеет межотраслевой характер, представляющий собой

---

[1] См.: Афанасьева С.Д. Конституционно-правовой институт изъятия земельных участков для публичных нужд: сравнительный анализ опыта Российской Федерации и Соединенных Штатов Америки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. 31 с.

[2] Трофимова И.А. Административно-правовое регулирование реализации права частной собственности на землю в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2011. С. 10.

[3] Карпова Е.С. Административная ответственность за земельные правонарушения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Воронеж, 2017. С. 10.

[4] Винницкий А.В. Публичная собственность. М.: Статут, 2013. С. 132.

совокупность правовых норм, выступающих правовыми средствами достижения одновременно и частных, и публичных интересов, предлагается рассмотреть его природу в рамках инструментального подхода. Основы такого подхода сформулировал еще в 1960-е гг. отечественный теоретик права С.С. Алексеев, определяя, что механизм правового регулирования – это «взятая в единстве система правовых средств, при помощи которой обеспечивается результативное правовое воздействие на общественные отношения»[1]. Один из многочисленных последователей данного подхода С.Ю. Филиппова отмечает: «инструментальный подход представляет собой научно обоснованную методику ведения познавательной деятельности, предполагающую объединение разнородных знаний о: 1) правовых целях (философская часть); 2) нормах права, предусматривающих правовые возможности для использования в качестве правовых средств (догматическая часть); 3) специфике правовой деятельности субъектов по формированию и применению правовых средств (социологическая часть), - в единое научное знание, основной качественной характеристикой которого является его пригодность для достижения целей субъектов правореализационной деятельности»[2].

По нашему мнению, именно использование инструментального подхода позволяет выявить двойственность правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд, которая включает частноправовые и публично-правовые средства.

Прежде всего указанный дуализм проявляется в правовых целях изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд. В самом общем понимании правовая цель – «совокупное представление о некоторой модели будущего результата, способного удовлетворить исходную потребность при имеющихся реальных возможностях, оцененных по результатам прошлого

[1]Алексеев С.С. Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. М., 1966. 187 с.; Он же. Общая теория права: учебник. М., 2008. С. 267.

[2] Филиппова С.Ю. Инструментальный подход в науке частного права: монография. М.: Статут, 2013. С. 12.

опыта»[1]. Признаками юридической цели традиционно называют: «1) отражение наиболее общественно значимых интересов и потребностей; 2) формальное выражение в специфических правовых средствах своего определения и реализации; 3) единообразная практическая реализация, гарантированная государственной властью»[2]. Основываясь на анализе конституционных положений (ст. 35, 36), можно предположить, что в нашем случае имеют место две правовых цели, с одной стороны, достижение публичного интереса, связанного с пополнением государственной собственности и получением сопутствующих социально-экономических благ, с другой, защита субъективных прав собственника отчуждаемого недвижимого имущества. Рассмотрим эти цели подробнее.

Аксиологическим предназначением изъятия недвижимого имущества является обеспечение публичных (государственных и муниципальных) нужд. Понятие «государственные нужды» на сегодняшний момент не отражено в действующем законодательстве, однако ранее действовавший Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» определял нужды субъектов Российской Федерации как «обеспечиваемые за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников финансирования потребности субъектов Российской Федерации, государственных заказчиков в товарах, работах, услугах, необходимых для осуществления функций и полномочий субъектов Российской Федерации, государственных заказчиков, в том числе для реализации региональных целевых программ»[3]. Тем самым сформулированная законодателем дефиниция сводит понимание государственных нужд к материальному обеспечению реализации государственных функций.

---

[1] Карташов В.А. Система систем. Очерки общей теории и методологии. М., 1995. С. 69.

[2] См.: Малько А.В., Шундиков К.В. Цели и средства в праве и правовой политике. Саратов, 2003. С. 45 - 46.

[3] См.: Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Утратил силу с 1 января 2014 г. в связи с принятием Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"// СПС КонсультантПлюс.

В указанном контексте государственные нужды многими авторами рассматриваются «как юридическая форма публичного интереса, получившего в процессе социально-экономического планирования последовательную конкретизацию до уровня потребностей государства в определенных товарах, работах или услугах, в ходе удовлетворения которых осуществляется государственное управление в сфере предпринимательской деятельности[1]». В данном случае единственной целью государственных нужд выступает удовлетворение экономического интереса публично-правового образования[2].

В научной литературе такой подход законодателя справедливо подвергается обоснованной критике вследствие своей ограниченности[3]. Применительно к предмету нашего исследования, где изымаемое имущество представлено прежде всего земельными участками, следует согласиться с мнением М.Г. Шацкой о том, «что государственные и муниципальные нужды, которые могут послужить основанием изъятия земельных участков у добросовестных правообладателей, должны отвечать двум основным критериям. Первым из этих критериев является их властная природа - государственные (муниципальные) нужды должны следовать из предметов ведения Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, предметов ведения муниципальных образований… Вторым и наиболее важным критерием для определения государственных и муниципальных нужд выступает их направленность на достижение интересов общества (общественно полезных целей)»[4]. Тем самым общественно значимые потребности, по сути,

---

[1] Ванин В.В. Правовое регулирование удовлетворения государственных нужд в рыночной экономике России: теория и практика: автореф. дис. ... док. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2007. С. 9.

[2] См., подр.: Золотов Л.А. О целях изъятия объектов недвижимого имущества для нужд субъекта Российской Федерации// Градостроительное право. 2024. № 3. С. 14 – 18.

[3] Конюх Е.А. Обеспечение жилищных и земельных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Журнал российского права. 2006. № 1// СПС КонсультантПлюс Барыбина Е.Л. Правовые средства самоорганизации поставок товаров для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, 2014. С. 12.

[4] Шацкая М.Г. Критерии определения оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в российском законодательстве // Экологическое право. 2019. № 2. С. 21 – 25.

представляют собой публичные интересы, которые являясь целью изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд, не ограничиваются экономическими интересами публично-правового образования.

В пользу этого вывода свидетельствует п. 75 постановления Пленума Верховного Суда РФ в от 23 июня 2015 г. № 25, в котором указано, что «под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды»[1].

В правовой доктрине понятие «публичный интерес» рассматривается значительно шире, чем указанное толкование Верховного Суда Российской Федерации. Например, А.В. Маслаков определяет публичный интерес «как объективно существующую и охраняемую государством направленность на достижение социально значимого позитивного результата в рамках существующих общественных отношений»[2]. При этом предметом публичного интереса является благо, которое необходимо либо весьма желательно для полноценного функционирования и развития общества, его отдельных групп[3]. В.М. Сырых также исходит из социального понимания природы публичного интереса и рассматривает его как «интерес общества, ориентированный на оптимальные результаты своего развития посредством концентрации производительных сил общества, его материальных и духовных ценностей»[4]. Ю.А. Тихомиров позиционирует «публичный интерес как совокупность общих ценностей, принципов, которые обеспечиваются правом и признаются государством, при этом удовлетворение такого интереса служит условием и гарантией существования и развития

---

[1] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс.

[2] Маслаков А.В. Надзор как процессуальная форма защиты публичных интересов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2009. С. 15.

[3] Там же. С. 6.

[4] Сырых В.М. Объективные основы публичного права // Lex Russica. 2016. № 5 (114). С. 37 - 80.

общества»[1]. Тем самым публичный интерес имеет не только экономическую, но и социальную, и правовую составляющие.

Для достижения целей нашего исследования заслуживает внимания мнение Т.Р. Пожарской о том, что публичный интерес представляет собой «конституционно значимые ценности – интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, единства экономического пространства, обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды»[2].

При изъятии недвижимого имущества для государственных нужд, как уже ранее было указано, конкурируют две базовые конституционные ценности, а именно право частной собственности и ценность земли – главного объекта недвижимости и особенности ее правового статуса как основы жизнедеятельности многонационального народа Российской Федерации. В первом случае речь идет об обеспечении частного интереса собственников земли, во-втором, о публичных интересах населения, проживающего на соответствующей территории. При этом приоритетными являются публичные интересы, удовлетворение (достижение) которых в конечном счете является главной целью изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд[3].

Виды публичных интересов, на достижение которых направлено изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации можно выделить, проанализировав земельное, градостроительное и жилищное законодательство.

Во-первых, обеспечение потребностей экономики субъекта Российской Федерации. В этой связи ст. 49 ЗК РФ предусматривает изъятие земель для строительства и реконструкции объектов региональных энергетических систем,

---

[1] Тихомиров Ю.А. Современное публичное право. М.: ЭКСМО, 2008. С. 225.

[2] Пожарская Т.Р. Публичный интерес как одно из оснований обращения органов публичной власти в суд в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц // Материалы шестого Уральского форума конституционалистов / под ред. М.С. Саликова. Екатеринбург: Изд-во Уральского государственного юридического университета, 2021. С. 187 - 194.

[3] Золотов Л.А. О целях изъятия объектов … С. 17.

транспортной и энергетической инфраструктуры, автомобильных дорог.

Во-вторых, социально-экономическое благополучие населения. Преимущественно на удовлетворение социальных запросов и реализацию социальных прав граждан направлены положения ст. 49 ЗК РФ, закрепляющие возможность изъятия земельных участков для строительства или реконструкции объектов систем электро-, газо-, теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

Статья 56.12 ЗК РФ предусматривает изъятие земельного участка в связи с комплексным развитием территории, если он находится в границах такой территории. Цели комплексного развития территорий также носят социально ориентированный характер и закрепляются в ст. 64 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ)[1]. При этом изъятие земельных участков в связи с комплексным развитием территорий не связано с необходимостью сооружения объектов, указанных в ст. 49 ЗК РФ. Приоритет здесь имеет строительство социальных объектов, что подтверждается сложившейся судебной практикой[2].

Улучшение жилищных условий граждан как цель изъятия земельного участка для государственных нужд вытекает из ст. 32 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) и п.п. 4 п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ, которые закрепляют такую возможность при признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В-третьих, для социально- экономического развития г. Москвы приняты федеральные законы от 01 июля 2017 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в

---

[1] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

[2] См., напр.: 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)// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 4. С. 43 – 48.

субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве» (далее – Федеральный закон № 141-ФЗ)[1] и от 05 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 43-ФЗ)[2], который предусматривает изъятие недвижимого имущества для обеспечения устойчивого социального развития присоединенных территорий, например размещения объектов регионального значения, обеспечивающих реализацию государственных задач в области развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Перечисленные публичные интересы выступают целями принудительного изъятия объектов недвижимого имущества для нужд субъектов Российской Федерации. По сути, они представляют собой один публичный интерес – социально-экономическое развитие соответствующего региона. Аналогичной позиции придерживается и Е.Ю. Чмыхало, которая пишет: «Основанием применения принуждения в этом случае служат публичные интересы, не связанные с устранением или предупреждением каких-либо негативных обстоятельств, а способствующие развитию экономики, решению социальных задач, комплексному и устойчивому развитию отдельных территорий»[3].

Указанные публичные интересы должны достигаться одновременно со второй целью – защитой прав собственников объектов изымаемого имущества.

Реализация обеих общественно полезных целей обеспечивается нормами отраслей публичного и частного права, которые формируют правовые средства,

---

[1] См.: Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве»// СЗ РФ. 2017. № 27. Ст. 3938.

[2] См.: Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СЗ РФ.2013. № 14. Ст. 1651.

[3] Чмыхало Е.Ю. Эффективность государственного принуждения в земельном праве// Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 3. С. 193.

состоящие в основаниях изъятия, соответствующих полномочиях органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, правах и обязанностях собственников, процессуальных механизмах действий уполномоченных органов и должностных лиц с одной стороны и мер судебной защиты прав собственников с другой. Все это отражает специфику правовой природы изъятия недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации.

Данный вывод подтверждается правовой позицией Конституционного Суда РФ: «в единой правовой системе, в том числе на основе сочетания публично-правового и частноправового регулирования, не исключается возможность - с учетом социальных, экономических и иных факторов, а также исходя из характера соответствующих правоотношений – прибегнуть к правовому регулированию конкретных сфер общественных отношений с использованием правовых средств межотраслевого характера»[1].

Исчерпывающий перечень оснований принудительного изъятия у собственника имущества, включая недвижимость, для государственных нужд установлен в п. 2 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)[2]. Среди иных установлено такое основание, как отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (пп. 3.2 п. 2 ст. 235 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 239.2 ГК РФ «изъятие земельного участка осуществляется одновременно с отчуждением расположенных на нем объектов недвижимого имущества, если эти объекты принадлежат собственнику земельного участка или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве»[3]. В свою очередь «отчуждение недвижимого имущества (зданий, сооружений, помещений,

---

[1] Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2017 № 9-П "По делу о проверке конституционности отдельных положений Налогового кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Н. Беспутина, А.В. Кульбацкого и В.А. Чапланова" // СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

[3] См.: статья 239.2 Гражданского кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства), расположенного на таких земельных участков, осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд»[1].

Статья 279 ГК РФ закрепляет следующие существенные для исследования полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации положения: «изъятие земельного участка для государственных нужд осуществляется в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством (п. 1); решение об изъятии земельного участка для государственных нужд принимается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, определяемыми в соответствии с земельным законодательством (п. 3); такое решение является основанием для заключения публично-правовым образованием с собственником земельного участка соглашения о цене, сроках и других условиях выкупа (п. 6)»[2].

Таким образом, наблюдается наличие как частноправовых, так и публично-правовых средств. ГК РФ предусматривает основания, гарантии и последствия принудительного изъятия недвижимого имущества для государственных нужд, а, в свою очередь, публичное законодательство устанавливает соответствующие полномочия органов исполнительной власти и порядок их реализации. Указанный подход соответствует правовой позиции, изложенной в постановлении Конституционного Суда РФ от 11 февраля 2019 г. № 9-П, где применительно к предмету нашего исследования указал: «Реализация договорного способа передачи имущества для государственных или муниципальных нужд предопределена как принципом свободы договора, так и его публично-правовым характером»[3]. При

---

[1] Там же.

[2] См.: статья 279 Гражданского кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

[3]Постановление Конституционного Суда РФ от 11.02.2019 № 9-П «По делу о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобами граждан А.К. Качковского и А.Г. Федосова» // СЗ РФ. 2019. № 7 (часть II). Ст. 712.

этом не конкретизовалось, нормы какой отрасли публичного права задействованы.

Прекращение права собственности в принудительном порядке при изъятии земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества для государственных нужд получило нормативное оформление с принятием Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)[1]. Первоначальные редакции ЗК РФ относили изъятие недвижимого имущества для публичных нужд к сфере регулирования гражданского законодательства, именно им регламентировались порядки: выкупа земельного участка и определения выкупной цены; прекращения прав владения и пользования земельным участком; прекращения права собственника земельного участка.

Однако в 2014 г. ст. 55 ЗК РФ утратила силу[2], а начиная с 2015 г. основания, условия и порядок изъятия недвижимого имущества стали устанавливаться земельным законодательством, тем самым приобретя публично-правовой характер (глава VII.1. ЗК РФ), т.к. реализация указанного порядка возлагается на органы публичной власти, в т.ч. исполнительные органы субъектов Российской Федерации, наделяя их соответствующими полномочиями, что свидетельствует о наличии административно-правовых норм.

На эту особенность административного права обратил внимание Д.Н. Бахрах, который писал: "рассматриваемая отрасль в значительной степени является базовой, "материнской" для земельного, экологического, а также иных отраслей, содержащих нормы, регулирующие определенные аспекты деятельности публичной администрации... Для названных "дочерних" отраслей имеют значение принципы административной деятельности, общие положения о порядке образования, компетенции, актах публичной администрации, государственной службе и иные общие положения, закрепленные административно-правовыми

---

[1] См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

[2] См.: Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ.2015. № 1 (часть I). Ст. 52

нормами"[1].

Применительно к нынешним условиям А.И. Стахов подчеркивает, что «современное административное право представляет собой специально-юридическое средство достижения баланса (равновесия) между правами и законными интересами публичных образований (Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований), которые предлагается называть публичными правами и законными интересами, и правами и законными интересами физических лиц и организаций, которые логично именовать частными правами и законными интересами»[2].

Такой вывод подтверждается и иными исследованиями в административно-правовой науке[3]. В частности, В.И. Майоров справедливо полагает, что «сегодня при определении административно-правовых отношений и отграничении их от иных видов правоотношений целесообразно в первую очередь обращать внимание не только на их субъектный состав (наличие органов исполнительной власти), но и на то, какие интересы реализуются в правоотношении – частноправовые или публично-правовые»[4].

В нашем случае нормы земельного законодательства создают публично-правовую основу для формирования административно-правовых средств – полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд[5]. Так, ст. 49

---

[1] Бахрах Д.Н. О предмете административного права России // Государство и право. 2003. № 10. С. 36 - 37.

[2] Стахов А.И. Функциональные сферы административных правоотношений в Российской Федерации // Российский юридический журнал. 2018. № 2. С. 112.

[3] См. напр.: Бобров А.М. О властности административных правовых отношений // Административное право и процесс. 2020. № 4. С. 16 - 19.

[4] Майоров В.И. Современная теория административных правоотношений: проблемные аспекты // Материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Ю.М. Козлова, 14 февраля 2019 г. на тему: «Административно-правовые отношения». С. 78 – 80. https://admin-sc.ru/wp-content/uploads/2020/08/105706.pdf (дата обращения: 20.02.2025)

[5] См., подр.: Золотов Л.А. Административное усмотрение при принятии решений об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы // Правовое обеспечение суверенитета России: проблемы и перспективы: сборник докладов XIII Московской юридической недели / ред. кол. Зубарев С.М., Андрюхина Э.П., Поляков М.М.: в 4 ч. Ч. 4. М.: Издательский центр Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 2024. С. 243 – 246.

ЗК РФ содержит общие основания изъятия земельных участков для государственных нужд, если отсутствуют иные варианты строительства, реконструкции объектов на этих участках. Из закрепленного в рассматриваемой норме перечня можно выделить основания, которые относятся к компетенции уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в частности связанные со строительством, реконструкцией следующих объектов регионального значения: «1) энергетических систем регионального значения; 2) транспорта, связи регионального значения, инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования; 3) линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий; 4) систем электро-, газоснабжения, теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения регионального значения; 5) автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения»[1]. Данный перечень не является исчерпывающим. Согласно п. 3 рассматриваемой статьи могут быть и иные основания, предусмотренные федеральными законами. Например, Федеральным законом № 141-ФЗ установлено такое основание изъятия земельных участков для государственных нужд, как реновация жилищного фонда в г. Москве.

В соответствии со статьей 56.2 ЗК РФ полномочиями по изъятию земельных участков для нужд субъектов Российской Федерации наделены их уполномоченные органы исполнительной власти (далее также уполномоченные органы, уполномоченный орган), которые принимают решения как по собственной инициативе (п. 4 ст. 56.3 ЗК РФ), так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных нужд, поданного указанной в законе организацией (п. 1 ст. 56.4 ЗК РФ)[2].

На взаимосвязь норм земельного и административного законодательства также указывает пункт 1 статьи 56.3 ЗК РФ, который определяет, что «общим

---

[1] См.: статья 49 Земельного кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: статьи 56.2 – 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

условием изъятия земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов регионального значения является наличие указанных объектов в утвержденных документах территориального планирования либо в утвержденных проектах планировки территории»[1]. Разработка подобных документов осуществляется уполномоченными органами, а их утверждение - высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации. Например, согласно пункта 2 статьи 11 Закона Московской области от 02 ноября 2005 г. № 230/2005-ОЗ[2] в полномочия Правительства Московской области входит утверждение документов территориального планирования данного региона.

Кроме того, земельное законодательство предусматривает изъятие земельных участков для государственных нужд на основе обоснованного решения уполномоченного органа о создании или расширении особо охраняемой природной территории либо о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 2 ст. 56.3 ЗК РФ).

Пункт 3 статьи 56 ЗК РФ устанавливает временные пределы реализации полномочий органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию земельных участков для государственных нужд в целях строительства, реконструкции объектов регионального значения. Решение об отчуждении недвижимого имущества должно быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение указанных объектов.

Тем самым земельное законодательство содержит правовые средства, которые определяют основания и условия осуществления полномочий органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию земельных участков и находящегося на них недвижимого имущества для государственных нужд. Законодательные нормы получают конкретизацию в нормативных правовых актах исполнительных органов субъектов Российской Федерации. Например, в г.

---

[1] См.: статья 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации// СПС Консультант Плюс.

[2] См.: Закон Московской области от 02.11.2005 № 230/2005-ОЗ (ред. от 08.04.2025) "О Правительстве Московской области"// СПС КонсультантПлюс.

Москве полномочия органов исполнительной власти и порядок их реализации детализированы в Порядке взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы[1].

По сути, в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъектов Российской Федерации имеют место административно-правовые отношения, наличие которых подтверждается следующими обстоятельствами:

1) объектом правоотношения являются материальные блага (недвижимое имущество), изъятие которого происходит в целях обеспечения публичных интересов, а именно социально-экономического развития субъекта Российской Федерации;

2) в качестве участника правоотношения выступает орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, обладающий компетенцией по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд;

3) правоотношения имеют властный характер, т.к. добровольность волеизъявления собственников изымаемого имущества отсутствует, они вынуждены вступать в правоотношения на основании правового предписания уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. При этом уполномоченный орган, как один из субъектов правоотношения, наделен властными полномочиями и может их реализовывать в отношении иного субъекта правоотношения;

4) реализация полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами управления[2].

---

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП (ред. от 12.03.2024) "Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы, и признании утратившими силу правовых актов города Москвы"// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: Золотов Л.А. Институт изъятия недвижимого имущества для государственных нужд в системе административного права // Российская правовая система: в поисках национальной

Тем самым следует согласиться с мнением А.В. Винницкого о существовании административно-правовых отношений, имеющих явно выраженный имущественный характер, или административно-имущественных правоотношений, которые характеризуются следующими особенностями структуры и форм реализации: «1) обязательным субъектом выступает орган исполнительной власти (публичной администрации); 2) содержание составляют полномочия административных органов в отношении имущества, находящегося или приобретаемого в публичную собственность; 3) реализуются в процедурно-процессуальной форме; 4) регулируются императивным методом»[1].

Верным представляется и вывод Е.Б. Лупарева о комплексности подобных административно-правовых отношений: «Суть вопроса состоит в том, что отдельные административные правоотношения одновременно могут выступать в качестве конституционных, финансовых, гражданско-процессуальных, в конце концов гражданских»[2]. И далее он пишет: «говорить о комплексном административном правоотношении в этих случаях можно лишь тогда, когда соответствующая материально-правовая норма имеет административно-правовой механизм своей реализации»[3].

Таким образом, использование инструментального подхода позволяет сделать следующие выводы. Во-первых, установлен дуализм правовых целей изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд. Прежде всего, это удовлетворение публичного интереса, а также защита прав собственников при проведении соответствующей процедуры. Во-вторых, достижение этих общественно полезных целей обеспечивается нормами отраслей

идентичности: сборник докладов XIV Московской юридической недели/ ред. кол. Абрамова Н.А., Зубарев С.М., Лебедева Е.А.: в 6 ч. Ч. 2. М.: Издательский центр Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 2025. С. 253 – 255.

[1] Винницкий А.В. Указ.соч. С. 132.

[2] Административное право: в 10 т. Т. 2: Административные правоотношения / Е.Б. Лупарев. М.: Издательство НП «Евразийская академия административных наук», 2013. С. 192.

[3] Там же. С. 195.

публичного и частного права, которые формируют соответствующие правовые средства. Нормы ГК РФ определяют общие основания и правовые последствия изъятия объектов недвижимого имущества, а также гарантии, предоставляемые их собственникам: наличие уведомления о принятом решении по изъятию; право правообладателя владеть и пользоваться имуществом до его изъятия; обязательное рыночное определение стоимости возмещения изъятого имущества; возможность изъятия недвижимого имущества только по соглашению с правообладателем; судебную защиту прав собственника в случае расхождения по условиям соглашения[1].

Нормы земельного законодательства создают публично-правовую основу изъятия недвижимого имущества для государственных нужд, определяя конкретные основания и условия этой процедуры, а нормы административного права устанавливают полномочия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, процессуальные механизмы действий уполномоченных органов и должностных лиц. Все это отражает специфику правовой природы изъятия недвижимого имущества для государственных нужд субъектов Российской Федерации.

В-третьих, синтез публично-правовых и частноправовых средств в процессе изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъектов Российской Федерации призван обеспечить баланс публичных и частных интересов. В этом случае частноправовые средства реализуются в управленческих правоотношениях, служат достижению публичного интереса. Публично-правовое регулирование направлено на достижение публичных интересов посредством ограничения права на недвижимое имущество.

На основании вышеизложенного можно констатировать, что под изъятием объектов недвижимого имущества для государственных нужд предлагается понимать целенаправленную деятельность уполномоченных органов по прекращению права на недвижимое имущество в административно-процедурном

[1] См.: Золотов Л.А. О дуализме правовой природы… С. 98.

порядке, а в случае отсутствия согласия собственника – дополнительно в юрисдикционном порядке на условиях, определенных судом. Правовая природа изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации выражается в совокупности свойств и признаков, характеризующих ее как комплексный правовой институт, системное единство норм конституционного, административного, земельного, градостроительного и гражданского права. В правореализационной деятельности правовая природа проявляется в комплексных административно-имущественных правоотношениях, которые характеризуются следующими признаками: 1) объектом правоотношения являются материальные блага (недвижимое имущество); 2) одним из обязательных субъектов (участников) является орган исполнительной власти; 3) содержание правоотношения составляют полномочия органов исполнительной власти по изъятию недвижимого имущества в целях обеспечения публичных интересов; 4) реализуются в порядке, установленном правовыми актами управления[1].

1.2. Сущность и виды полномочий органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд

Поскольку отношения, возникающие при изъятии недвижимого имущества для государственных нужд субъектов Российской Федерации, являются управленческими, приоритет здесь принадлежит наделенным соответствующими властными полномочиями органам исполнительной власти. Именно категория "полномочия" несет в себе информацию об объекте управления и характере управляющего воздействия на него[2], а практическая ее реализация в правовой реальности опосредуется через компетенцию уполномоченных органов исполнительной власти.

---

[1] Золотов Л.А. О дуализме правовой природы … С. 99.

[2] См., напр.: Образовательное законодательство России. Новая веха развития: монография / Л.В. Андриченко, В.Л. Баранков, Б.А. Булаевский и др.; под ред. Н.В. Путило, Н.С. Волковой. М.: ИЗиСП, 2015. С. 33.

В теории административного права одним из первых определение компетенции сформулировал Б.М. Лазарев, обозначив ее как «сферу общественных отношений, в границах которой действует орган государства»[1]. Этот ученый разработал фундаментальные положения о структуре и содержании компетенции органов государственного управления[2], которые на многие годы стали аксиоматичными. Тем самым в отечественных публично-правовых науках был сформирован так называемый традиционный или узкий подход, в рамках которого компетенция органа публичной власти рассматривается как совокупность его полномочий и предметов введения[3], «возложенный законно на уполномоченный субъект объем публичных дел, выраженных в правах и обязанностях органа управления»[4]. Этот подход был воспринят не только административистами, но и представителями науки иных отраслей публичного права. В частности, Е.А. Незнамова под компетенцией исполнительных органов местного самоуправления понимает «систему полномочий (прав и обязанностей) исполнительных органов муниципальной власти, закрепленных Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законами субъектов Российской Федерации, уставами муниципальных образований, по решению определенной части публичных дел»[5].

Вместе с тем для отдельных правоведов понимание компетенции не ограничивается только набором статических элементов, таких как полномочия и предметы ведения. Ученые включают в анализируемое понятие и динамичные элементы, характеризующие непосредственно реализацию компетенции в деятельности органов публичной власти[6].

---

[1] Лазарев Б.М. О компетенции органа государственного управления // Советское государство и право. 1964. № 9. С. 48.

[2] См.: Лазарев Б.М. Компетенция органов управления: монография. М., 1972. 280 с.

[3] Ваксман В.Б. Компетенция Федерального Собрания Российской Федерации: конституционно-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 7.

[4] Тихомиров Ю.А. Административное право и процесс. Полный курс. М., 2001. С. 56.

[5] Незнамова Е.А. Компетенция исполнительных органов местного самоуправления: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2000. С. 10.

[6] См. подр.: Золотов Л.А. О полномочиях органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных

Одним из родоначальников такого широкого подхода стал Ю.А. Тихомиров, который в своей монографии «Теория компетенции» и других работах, посвященных данной проблеме, пришел к выводу, что компетенция состоит из элементов двоякого рода. «К собственно компетенционным элементам относятся предметы ведения как юридически определенные сферы и объекты воздействия, а также властные полномочия как гарантированная законом мера принятия решений. К сопутствующим элементам следует отнести прежде всего цели, задачи и разные средства, при помощи которых осуществляется деятельность по реализации компетенции»[1]. Другие сторонники широкого подхода в компетенцию включают методы и формы работы[2] органа публичной власти. Например, к элементам компетенции С.Н. Братановский относит «цели, задачи, функции, совокупность прав и обязанностей (полномочия), а также организационные методы и формы»[3]. Однако так называемый широкий подход справедливо критикуется в публично-правовой науке, так как при включении в компетенцию целей, задач и функций содержание компетенции становится идентичным содержанию правовой категории «управленческий процесс»[4].

Тем самым отсутствует принципиальное отличие между узким и широким подходами к определению компетенции органов публичной власти. При любом подходе в структуре компетенции выделятся два основных элемента: во-первых, предметы ведения органа публичной власти, под которыми понимаются основные сферы общественных отношений, в рамках которых функционирует орган публичной власти, т.е. реализует свою компетенцию; во-вторых, это полномочия как совокупность прав и обязанностей органа публичной власти. Иные выделяемые

нужд (на примере г. Москвы и Московской области) // Правовая политика и правовая жизнь. 2025. № 1. С. 280 – 292.

[1] См.: Тихомиров Ю.А. Теория компетенции. Монография. М., 2001. 355 с.; Он же. Теория компетенции // Журнал российского права. 2000. № 10. С. 22-32.

[2] Якимов А.Ю. Статус субъекта административной юрисдикции // Государство и право. 1996. № 8. С. 106.

[3] Братановский С.Н. Государственное управление: понятие и социальная сущность // Вестник ЕААН. 2011. № 6. С. 7 - 12.; Братановский С.Н. Понятие и виды правовых режимов в российском законодательстве и правовой науке // Гражданин и право. 2012. № 11. С. 17.

[4] См., напр.: Бялкина Т.М. Компетенция местного самоуправления: проблемы теории и правового регулирования: автореф. дис. ... доктора юрид. наук. Саратов, 2007. С. 12-13.

при широком подходе элементы компетенции определяют функциональность практической реализации компетенции (цели, задачи, функции органов публичной власти) либо выражают динамичное проявление реализации компетенции в деятельности органа публичной власти (методы и формы работы органа публичной власти)[1].

«Узкое» понимание компетенции органов публичной власти получило свое отражение в ранее действовавшем законодательстве. В статье 2 Федерального закона от 24 июня 1999 г. № 119-ФЗ «О принципах и порядке азграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации»[2] под компетенцией органа государственной власти понималась совокупность полномочий органа государственной власти по предметам ведения, установленным законодательством. При этом предметом ведения признавалась сфера общественных отношений, а под полномочиями органов государственной власти понимались права и обязанности органа государственной власти в отношении принятия правовых актов, а также осуществления иных государственно - властных действий. Однако, к сожалению, в Федеральном законе от 21 декабря 2021 г. № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации»[3] указанные понятия не были закреплены.

Исходя из рассмотренных теоретических положений, следует считать главными элементами компетенции органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации его предмет ведения и соответствующие ему полномочия[4]. При этом предмет ведения является ведущим, так как именно область общественных отношений как объект управления предопределяет права и

---

[1] Золотов Л.А. О полномочиях органов исполнительной власти … С. 282.

[2] См.: Федеральный закон от 24.06.1999 № 119-ФЗ «О принципах и порядке разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации»// СЗ РФ. 1999. № 26. Ст. 3176.

[3] См.: Федеральный закон от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации»// СЗ РФ. 2021. № 52 (часть I). Ст. 8973.

[4] Золотов Л.А. О полномочиях органов исполнительной власти … С. 284.

обязанности органа публичной власти по осуществлению управленческого воздействия. Следует согласиться с мнением Н.А. Игнатюк, которая рассматривает предметы ведения как «сферу деятельности органов власти или управления, наделенных правом и обязанностью осуществлять определенные управленческие функции применительно к объектам управления»[1].

Определить предметы ведения органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд возможно, проанализировав действующее законодательство.

В статье 49 ЗК РФ законодатель перечислил общий круг оснований, согласно которым органы публичной власти вправе принимать решения об изъятии земельных участков для государственных нужд. Однако, очевидным является условие, что исполнительные органы субъектов Российской Федерации могут принимать такие решения только по тем основаниям изъятия, которые относятся к предмету ведения субъекта Российской Федерации, им инициируются и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие региона. Проведенный в предыдущих параграфах диссертационной работы анализ показывает, что к таковым относятся общественные отношения, связанные:

1) «со строительством, реконструкцией следующих объектов регионального значения при отсутствии других возможных вариантов их строительства, реконструкции:

энергетических систем регионального значения;

транспорта, связи регионального значения, инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

систем электро-, газоснабжения, теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения

[1] Игнатюк Н.А. Компетенция органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. М., 1999. С. 13-14.

регионального значения;

автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения» (ст. 49 ЗК РФ)»[1];

2) с комплексным развитием территории жилой и нежилой застройки (ст. 56.12. ЗК РФ);

3) с реновацией жилищного фонда; с размещением на присоединенных территориях объектов федерального значения и объектов регионального значения (г. Москва).

К объектам регионального значения пункт 19 статьи 1 ГрК РФ относит «объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации»[2]. Аналогичное определение содержит часть 1 статьи 13 Градостроительного кодекса г. Москвы[3]. Рассмотрим предметы ведения исполнительных органов субъектов Российской Федерации в рассматриваемой области более подробно.

Объекты энергетических систем регионального значения. Действующее законодательство не содержит определения понятия энергетической системы, однако ряд источников подразумевает под энергетической системой исключительно совокупность объектов электроснабжения. Например, согласно Указу Президента РФ от 15 августа 1992 г. № 923 «Об организации управления электроэнергетическим комплексом Российской Федерации в условиях

---

[1] Статья 49 Земельного кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: п. 19 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ // СПС КонсультантПлюс.

[3] См.: Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2008. № 42.

приватизации»[1] в объединенные энергетические системы входят магистральные линии электропередачи с подстанциями, гидравлические и тепловые электростанции, а также узлы связи и диспетчерские, предназначенные для управления энергетическими объектами.

Федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ "Об электроэнергетике"[2] не содержит понятия «энергетическая система регионального значения», но содержит толкование термина «Единая энергетическая система России» как электроэнергетической системы, расположенной в пределах территории Российской Федерации, в состав которой входят объединенные электроэнергетические системы и образующие их территориальные электроэнергетические системы и централизованное оперативно-диспетчерское управление которой осуществляется системным оператором электроэнергетических систем России (ст. 3).

В актах технического регулирования энергетическая система – совокупность электростанций, электрических и тепловых сетей, соединенных между собой и связанных общностью режима (работающих параллельно) в непрерывном процессе производства, преобразования и распределения электрической энергии и тепла при общем управлении этим режимом[3].

Территориальная энергетическая система Московского региона включает в себя энергосистему г. Москвы и энергосистему Московской области и входит в состав Объединенной энергетической системы Центра (далее - ОЭС Центра), осуществляя электроснабжение потребителей на территории двух субъектов Российской Федерации - города Москвы и Московской области.

Энергетическая система включает различные объекты. Статья 3

---

[1] См.: Указ Президента РФ от 15.08.1992 № 923 «Об организации управления электроэнергетическим комплексом Российской Федерации в условиях приватизации»// Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1992. № 9. Ст. 592.

[2] Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об электроэнергетике" // СЗ РФ. 2003. № 13. Ст. 1177.

[3] См., напр.: п. 3.3.64 ГОСТ Р 55993-2014/IEC/TS 1836:2007, утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 08.04.2014 № 326-ст.// https://docs.cntd.ru/document/1200110228?ysclid=mhvp0d7la440956801 (дата обращения: 20.11.2024)

Федерального закона от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»[1] под объектами электроэнергетики понимает имущественные объекты, непосредственно используемые в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе объекты электросетевого хозяйства.

Перечень объектов энергетической системы регионального значения определяется нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Например, распоряжением Мэра Москвы от 30 апреля 2020 г. № 292-РМ «Об утверждении Схемы и программы перспективного развития электроэнергетики города Москвы на 2020-2025 годы» в энергосистему города Москвы включаются внутригородские подстанции – «Бескудниково», «Каскадная», «Очаково», «Чагино», областные «Ногинск», «Пахра», «Трубино», «Западная» и ПС 750/500/110 кВ «Белый Раст»[2].

Объекты транспорта, связи регионального значения, инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования. В предмет ведения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации включается транспортная инфраструктура регионального значения, которая представляет собой совокупность различных объектов. Федеральный закон от 09 февраля 2007 г. № 16-ФЗ «О транспортной безопасности»[3] выделяет основные из них: железнодорожные вокзалы и станции, автовокзалы и автостанции; морские терминалы, акватории морских портов; аэродромы и аэропорты; участки автомобильных дорог, железнодорожных и внутренних водных путей, здания, строения, сооружения, обеспечивающие управление транспортным комплексом.

К инфраструктуре железнодорожного транспорта общего пользования часть 1 статьи 2 Федерального закона от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О

---

[1] См.: Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»// СЗ РФ.2003. № 13. Ст. 1177.

[2] Официальный портал Мэра и Правительства Москвы http://www.mos.ru, 25.05.2020 http://www.mos.ru, 25.05.2020.

[3] Федеральный закон от 09.02.2007 № 16-ФЗ «О транспортной безопасности»// СЗ РФ. 2007. № 7. Ст. 837.

железнодорожном транспорте в Российской Федерации»[1] относит транспортную инфраструктуру, включающую в себя железнодорожные пути общего пользования и другие сооружения, железнодорожные станции, устройства электроснабжения, сети связи, системы сигнализации, централизации и блокировки, информационные комплексы, систему управления движением и иные обеспечивающие функционирование инфраструктуры здания, строения, сооружения, устройства и оборудование.

В настоящее время в г. Москве функционирует транспортная система, в которую входят следующие виды транспорта: Московский метрополитен, включая Малое кольцо Московской железной дороги (Московское центральное кольцо), железнодорожный транспорт, наземный городской пассажирский транспорт, внутренний водный транспорт.

Действующее законодательство не раскрывает понятие «объекты связи регионального значения». Однако часть 1 статьи 6 Федерального закона от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» содержит следующий перечень объектов связи: «сооружения связи, включая линейно-кабельные сооружения, отдельные помещения для размещения средств связи, а также необходимые мощности в инженерных инфраструктурах для обеспечения функционирования средств связи, включая размещение сетей связи в многоквартирных домах»[2]. В силу статьи 5 Закона средства связи могут находиться в том числе в собственности субъектов Российской Федерации.

Отнесение объектов транспорта, связи и объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования к предмету ведения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации возможно, если их строительство, реконструкция и содержание осуществляются за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

Линейные объекты регионального значения, обеспечивающие деятельность

---

[1] См.: Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации"// СЗ РФ. 2003. № 2. Ст. 169.

[2] См.: Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»// СЗ РФ. 2003. № 28. Ст. 2895.

субъектов естественных монополий. Согласно пункту 10.1 статьи 1 ГрК РФ к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. В пункте 7 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 2011 г. № 256-ФЗ "О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса"[1] линейные объекты топливно-энергетического комплекса – система линейно-протяженных объектов топливно-энергетического комплекса (электрические сети, магистральные газопроводы, нефтепроводы и нефтепродуктопроводы), предназначенные для обеспечения передачи электрической энергии, транспортировки газа, нефти и нефтепродуктов.

Безусловно, перечисленные линейные объекты могут являться объектами регионального значения. Например, ГрК г. Москвы относит территории линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры к объектам градостроительной деятельности регионального значения (п. 4 ч. 1 ст. 13). В соответствии с положениями статей 3 и 4 Федерального закона от 17 августа 1995 г. № 147-ФЗ «О естественных монополиях» субъектами естественных монополий являются хозяйствующие субъекты, занятые производством (реализацией) товаров в условиях естественной монополии (транспортировка нефти, газа, железнодорожные перевозки, услуги общедоступной электросвязи и общедоступной почтовой связи; услуги по передаче электрической энергии; и др.)[2]. Например, в реестр субъектов естественных монополий в топливно-энергетическом комплексе внесено АО «МОСВОДОКАНАЛ» (номер 77.1.45)[3], которое осуществляет водоснабжение и водоотведение на территории г. Москвы. Соответственно для обеспечения его деятельности могут реконструироваться или строиться линейные объекты регионального значения.

---

[1] См.: Федеральный закон от 21.07.2011 № 256-ФЗ "О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса"// СЗ РФ. 2011. № 30 (ч. 1). Ст. 4604.

[2] См.: Федеральный закон от 17.08.1995 № 147-ФЗ «О естественных монополиях»// СЗ РФ. 1995. № 34. Ст. 3426.

[3] http://fas.gov.ru/pages/activity/tariffregulation/reestr-subektov-estestvennyix-monopolij.html?ysclid=lvbh1m0vue116344515 (дата обращения 23.06.2024 г.)

Системы электро-, газоснабжения, теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения регионального значения. Система электроснабжения – совокупность электроустановок, предназначенных для обеспечения потребителей электрической энергией[1]. Данное определение аналогично понятию энергетической системы, рассмотренному нами ранее, поэтому представляется, что в ст. 49 ЗК РФ имеется тавтология, а именно система электроснабжения является энергетической системой соответствующего региона.

Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» в статье 2 определяет, что система газоснабжения представляет собой «имущественный производственный комплекс, состоящий из технологически, организационно и экономически взаимосвязанных и централизованно управляемых производственных и иных объектов, предназначенных для добычи, транспортировки, хранения, поставок газа»[2]. В статье 7 предусматривается отдельный правовой статус региональных систем газоснабжения и газораспределения, которые являются основными системами газоснабжения территорий соответствующих субъектов Российской Федерации и независимы от Единой системы газоснабжения. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» в пункте 14 статьи 2 определяет систему теплоснабжения как «совокупность источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок, технологически соединенных тепловыми сетями»[3].

В Федеральном законе от 07 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»[4] «централизованная система горячего водоснабжения – комплекс

---

[1] См.: приказ Минэнерго России от 08.07.2002 № 204 "Об утверждении глав Правил устройства электроустановок"// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»// СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1667.

[3] См.: Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»// СЗ РФ. 2010. № 31. Ст. 4159.

[4] См.: Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»// СЗ РФ. 2011. № 50. Ст. 7358.

технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для горячего водоснабжения путем отбора горячей воды из тепловой сети или из сетей горячего водоснабжения либо путем нагрева воды без отбора горячей воды из тепловой сети с использованием центрального теплового пункта» (п. 27 ст. 2), а «централизованная система водоотведения (канализации) – комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоотведения» (п. 28 ст. 2). Статья 5 Закона содержит широкий перечень полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в сфере водоснабжения и водоотведения. Так, в целях обеспечения бесперебойного водоснабжения и водоотведения в г. Москве Правительство Москвы постановлением от 24 ноября 2015 г. № 772-ПП[1] определило акционерное общество "Мосводоканал" (АО "Мосводоканал") в качестве гарантирующей организации для централизованной системы холодного водоснабжения и (или) водоотведения на территории города Москвы с зоной деятельности в границах территории города Москвы.

Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения. Действующее федеральное законодательство однозначно не определяет понятие и виды дорог регионального и межмуниципального значения. Федеральный закон от 08 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон об автомобильных дорогах)[2] устанавливает понятие и виды исключительно дорог федерального значения, при этом их исчерпывающий перечень утверждается Правительством РФ. В настоящий момент действует постановление Правительства РФ от 17 ноября 2010 г. № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 24.11.2015 № 772-ПП "Об определении гарантирующей организации для централизованной системы холодного водоснабжения и (или) водоотведения на территории города Москвы"// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.

федерального значения»[1]. Перечень автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения формируется по остаточному принципу и утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (ч. 8 ст. 5 Закона об автомобильных дорогах). В Московской области подобный перечень утвержден постановлением областного Правительства от 5 августа 2008 г. № 653/26[2].

В городе Москва перечень автомобильных дорог регионального значения не установлен, однако постановлением Правительства Московской области от 21 февраля 2024 г. № 155-ПП «О внесении изменений в Перечень автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Московской области и передаче имущества из собственности Московской области в собственность города Москвы»[3] часть автомобильных дорог регионального значения Московской области была передана в собственность города Москвы. Формально получается, что органы исполнительной власти города Москвы не могут изымать недвижимое имущество для реконструкции или строительства указанных дорог до утверждения перечня региональных автомобильных дорог Правительством города Москвы.

Комплексное развитие территории жилой и нежилой застройки (ст. 56.12 ЗК РФ) является относительно новым основанием для изъятия исполнительными органами субъекта Российской Федерации объектов недвижимости для государственных нужд. Оно было введено Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации

---

[1] См.: постановление Правительства РФ от 17.11.2010 № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения»// СЗ РФ. 2010. № 48. Ст. 6402.

[2] См.: постановление Правительства Московской области от 05.08.2008 № 653/26 "О Перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Московской области"// СПС КонсультантПлюс.

[3] См.: постановление Правительства Московской области от 21.02.2024 г. «О внесении изменений в Перечень автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Московской области и передаче имущества из собственности Московской области в собственность города Москвы» //www.mosreg.ru, 21.02.2024 (дата обращения 23.06.2024 г.)

в целях обеспечения комплексного развития территорий»[1] взамен ранее используемого комплексного развития территорий по инициативе органов местного самоуправления. Следует согласиться с мнением Е.Ю. Чмыхало: «механизм комплексного развития территорий в достаточный степени разработан. Изменения, произошедшие в законодательном регулировании таких отношений, способствуют эффективной его реализации»[2].

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации получили право принимать решения об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях комплексного развития территории, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством РФ по инициативе или самим высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (п. 2 ч. 2 ст. 56.12 ЗК РФ). Согласно ч. 2 ст. 66 ГрК РФ высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает решение о комплексном развитии территории в одном из следующих случаев:

«- комплексное развитие территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета субъекта Российской Федерации;

- реализация комплексного развития территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;

- территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований»[3].

Например, постановлением Правительства Московской области от 26 января 2021 г. № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской

---

[1] Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»// СЗ РФ. 2021. № 1 (ч. 1). Ст. 33.

[2] Чмыхало Е.Ю. Комплексное развитие территорий населенных пунктов: правовые механизмы реализации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 12. С. 105.

[3] См.: статья 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

области»[1] закрепляется, что земельные участки и (или) объекты недвижимости, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или нежилой застройки могут быть изъяты для государственных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством.

Реновация жилищного фонда в г. Москве. Суть реновации выражена в пространственном изменении городского пространства, в рамках которого тысячи многоквартирных домов подлежат сносу, с последующим переселением жителей в новое место жительства. Естественно, что столь массивные изменения невозможны без принудительного изъятия недвижимого имущества для государственных нужд. Правовые основы реновации установлены Федеральным законом «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве». В соответствии со ст. 4 Закона РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (далее – Закон РФ № 4802-1) под реновацией жилищного фонда в городе Москве понимается «совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации жилищного фонда в городе Москве, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства»[2]. Программа реновации устанавливает очередность сноса многоквартирных домов, которая определяется с учетом их технического состояния.

---

[1]См.: постановление Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области// Информационный вестник Правительства Московской области. 2021. № 10.

[2] См.: Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»// Ведомости СНД РФ и ВС РФ.1993. № 19. Ст. 683

Размещение на присоединенных территориях объектов федерального значения и объектов регионального значения. Часть 2 статьи 1 Федерального закона от 05 апреля 2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускает изъятие земельных участков «для размещения на присоединенных территориях объектов федерального значения и объектов регионального значения, обеспечивающих реализацию государственных задач в области развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, иных государственных задач и включенных в перечни, указанные в статье 2 настоящего Федерального закона»[1].

Часть 2 статьи 2 устанавливает, что Правительство Москвы «в целях обеспечения устойчивого социального развития присоединенных территорий утверждает перечень объектов регионального значения, подлежащих размещению на присоединенных территориях, для которого применяются особенности изъятия земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, предусмотренные настоящим Федеральным законом»[2]. Однако по какой-то причине до настоящего момента такой перечень еще не утвержден.

Таким образом, предметы ведения органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд этих субъектов Российской Федерации установлены в соответствии с положениями федерального законодательства региональными нормативными правовыми актами. Предмет ведения определяет границы деятельности исполнительных органов субъекта Российской Федерации, объект его управленческого воздействия, которое осуществляется посредством реализации властных полномочий. По справедливому мнению В.Е. Чиркина,

---

[1] См.: Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СЗ РФ. 2013. № 14. Ст. 1651.

[2] Там же.

«полномочия являются производными от предметов ведения и не могут выходить за их рамки»[1]. Подобный подход закреплен в Федеральном законе от 21 декабря 2021 г. № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» (далее также Закон № 414-ФЗ), где в статьях 41, 43-45 используется такой термин, как «полномочия, осуществляемые по предметам ведения» [2].

Понятие «полномочие» является одной из основных категорий государственного управления и административного права[3]. Б.М. Лазарев указывал, что полномочия органа власти проистекают из его компетенции, конкретизируя и детализируя ее, а сами полномочия определял как совокупность прав и обязанностей[4]. Ю.А. Тихомиров, развивая эту мысль, подчеркивает: «Публичная сфера предполагает соединенность прав и обязанностей в формулу «полномочие» как правообязанность, которую нельзя не реализовывать в публичных интересах»[5].

В этой связи спорным представляется позиция Л.М. Карапетяна, согласно которой «полномочие есть предоставленное законом или иным правовым актом право субъекта (органа или должностного лица) принимать решение, совершать действия по конкретным вопросам управления»[6]. Ведь у органа власти или должностного лица есть не столько право, сколько обязанность принимать управленческое решение по конкретным вопросам.

Нельзя согласиться и с мнением И.Л. Бачило о том, что «полномочия (правомочия) устанавливают то, как, какими правовыми и организационными средствами субъект достигает поставленной цели для сферы управления»[7]. С одной

---

[1] Чиркин В.Е. Предметы ведения Федерации и ее субъектов: разграничение, сотрудничество, субсидиарность // Государство и право.2002. № 5. С. 5-12.

[2] Федеральный закон от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации»// СЗ РФ. 2021. № 52 (часть I). Ст. 8973.

[3] См. подр.: Золотов Л.А. О полномочиях органов исполнительной власти … С. 285

[4] См.: Лазарев Б.М. Компетенция органов управления. С. 22.

[5] Тихомиров Ю.А. Теория компетенции. С. 56.

[6] Карапетян Л.М. Федеративное устройство Российского государства. М., 2001. С. 30-31.

[7] Бачило И.Л. Методология анализа оценки состояния и совершенствования государственного управления в условиях информатизации // Право и государство: теория и практика. 2015. № 5 (125). С. 135 - 145.

стороны, исходя из инструментальной теории права, полномочия органа исполнительной власти как совокупность его прав и обязанностей, безусловно, следует признать правовыми средствами. С другой стороны, автор акцентирует внимание только на функциональном предназначении этих правовых средств. По нашему мнению, полномочия – это нормативно закрепленные права и обязанности органа исполнительной власти или должностного лица, образующие их правовой статус, а достижение целей управления осуществляется посредством реализации этих прав и обязанностей в рамках функций управления. В таком контексте Ю.А. Тихомиров выделил следующие типовые полномочия: «а) руководит; б) управляет; в) решает; г) участвует; д) нормирует; е) организует; ж) указывает; з) координирует; и) разрабатывает; к) контролирует; л) запрещает»[1].

Анализ различных теоретических источников показал, что независимо от исходных позиций авторов и проблематики их исследований полномочия наравне с предметами ведения всегда выступают главными элементами компетенции органа исполнительной власти[2]. Подобная позиция отражена в действующем законодательстве. Согласно пункту 20 части 1 статьи 44 Закона № 414-ФЗ изъятие земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации отнесено к полномочиям, осуществляемым органами государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В свою очередь такие полномочия

---

[1] Тихомиров Ю.А. Теория компетенции // Журнал российского права. 2000. № 10. С. 25 // СПС КонсультантПлюс.

[2] См. напр.: Метальников В.Ю. Полномочия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения в области градостроительной деятельности: правовое регулирование и практика реализации: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2022. 170 с.; Соколова Ю.А. Правотворческие полномочия федеральных органов исполнительной власти: административно-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2012. 24 с.; Течиев С.Р. Компетенция органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации: на примере Республики Северная Осетия-Алания: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2010. 27 с.; Аникин С.Б. Административно-правовое регулирование предметов совместного ведения и полномочий Российской Федерации и субъектов России: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Саратов, 2011. 51 с.; Волкова Л.П. Правовые основы разграничения полномочий между органами исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Саратов, 2009. 43 с.

определяются Конституцией РФ, федеральными законами, договорами о разграничении полномочий и соглашениями, а также законами субъектов Российской Федерации (ч. 2 ст. 41 Закона № 414 ФЗ).

Согласно ст. 5 Устава г. Москвы[1] высшим исполнительным органом данного субъекта Российской Федерации является Правительство Москвы, правовой статус которого определен Законом г. Москвы от 20 декабря 2006 г. № 65 «О Правительстве Москвы»[2]. В главе 3 данного закона перечислены основные полномочия Правительства Москвы, в т.ч. в сфере градостроительства и землепользования (ст. 13). Однако прямого указания на полномочия в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд в ней не закреплено. Такие полномочия конкретизированы в Законе г. Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве»[3]. Пункт 4 части 1 статьи 3 определяет, что к полномочиям Правительства Москвы в области землепользования в городе Москве относится принятие решений об изъятии земельных участков для государственных нужд, а в статье 24 содержится уточнение, согласно которому подобное решение может принимать также уполномоченный Правительством Москвы орган. Таковым органом прежде всего является Департамент городского имущества города Москвы (далее также Департамент, ДГИ), а также иные функциональные органы исполнительной власти г. Москвы (например, Департамент развития новых территорий города Москвы).

Департамент городского имущества города Москвы действует на основе Положения, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП[4]. В соответствии с пунктом 4.1 Положения Департамент разрабатывает и вносит в установленном порядке на рассмотрение Мэра Москвы и

---

[1] См.: Закон г. Москвы от 28.06.1995 (ред. от 28.12.2022) "Устав города Москвы"// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: Закон г. Москвы от 20.12.2006 № 65 ред. от 28.12.2022) "О Правительстве Москвы" // СПС КонсультантПлюс.

[3] См.: Закон г. Москвы от 19.12.2007 № 48 (ред. от 08.05.2024) "О землепользовании в городе Москве" //СПС КонсультантПлюс.

[4] См.: постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП (ред. от 27.02.2024) «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы"// СПС КонсультантПлюс.

Правительства Москвы проекты правовых актов Мэра Москвы и Правительства Москвы по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности Департамента, в том числе об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд (п. 4.1.12).

Департамент принимает решения об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд, в том числе на основании ходатайства, поданного лицом в соответствии со статьей 56^4 ЗК РФ, в целях:

- комплексного развития территории города Москвы на основании решений, принятых Правительством Москвы;

- строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в рамках реализации Адресной инвестиционной программы города Москвы;

- размещения объектов регионального значения, обеспечивающих реализацию государственных задач в области развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, иных государственных задач и включенных в перечень объектов регионального значения, подлежащих размещению на присоединенных территориях;

- изъятия нежилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции или включенных в решение о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве (п. 4.2.14(1)).

Кроме того, Департамент наделен полномочиями:

«по подписанию соглашений об изъятии нежилых помещений для государственных нужд в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, а также в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (п. 4.2.57(1));

уведомлению правообладателей о предстоящем изъятии недвижимого имущества (п. 6.22.1);

подготовке и заключению соглашений об изъятии недвижимого имущества, за исключением случаев, когда данные мероприятия в соответствии с правовыми

актами Правительства Москвы осуществляются иными органами исполнительной власти города Москвы (п. 6.22.2);

обращению в суды с исками об изъятии недвижимого имущества (п. 6.22.5);

проведению оценки земельных участков и (или) иных объектов недвижимости, необходимых для целей строительства объектов адресной инвестиционной программы города Москвы, реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, с определением их стоимости и (или) причиняемых убытков (п. 6.22.7);

подготовке и заключению с правообладателями соглашений, содержащих условия осуществления изъятия земельных участков и (или) иных объектов недвижимости, а также исполнение обязательств, предусмотренных указанными соглашениями, в том числе по возмещению стоимости изымаемых земельных участков и (или) иных объектов недвижимости и (или) убытков, причиняемых изъятием, предусмотренных указанными соглашениями (п. 6.22.8)»[1].

Полномочия Департамента были оспорены в Московском городском суде Цишба А.С., который обратился с административным исковым заявлением к Правительству Москвы о признании недействующим п. 4.2.14(1) Положения о ДГИ[2]. Требования заявителя мотивированы тем, что оспариваемая норма права нарушает положения ст. 35 Конституции РФ, ст. 235, 239.2, 279 ГК РФ и др. поскольку допускает принятие Департаментом решений об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях строительства (реконструкции) транспортно-пересадочных узлов – объектов транспортной инфраструктуры регионального значения, размещение которых на территории города Москвы не предусмотрено Генеральным планом

[1] См.: Положение о Департаменте городского имущества города Москвы// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: решение Московского городского суда от 18.02.2021 по делу № 3а-783/2021 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующим п. 4.2.14(1) Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП» // СПС КонсультантПлюс.

города Москвы, тем самым влечет произвольное и безосновательное применение оспариваемого в части нормативного правового акта.

Суд установил, что на основании Закона города Москвы от 20 декабря 2006 года №65 «О Правительстве Москвы», Закона города Москвы «Устав города Москвы» Правительство Москвы вправе было наделить Департамент городского имущества города Москвы, как функциональный орган исполнительной власти города Москвы, правом на осуществление функции и полномочий органа исполнительной власти города Москвы в пределах предоставленных Правительству Москвы действующим законодательством полномочий, в том числе функциями и полномочиями, указанными в п. 4.2.14(1) Положения.

На основании изложенного суд пришел к выводу, что оспариваемый нормативный правовой акт соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, в том числе положениям ст. 35 Конституции РФ, ст.ст. 235, 239.2, 279 ГК РФ, и др. Данное решение было оставлено без изменения апелляционной и кассационной инстанциями[1].

Тем самым судебными инстанциями посредством нормоконтроля были подтверждены полномочия Департамента по изъятию земельных участков для государственных нужд г. Москвы.

Конкретизация указанных полномочий Департамента произведена в базовом нормативном акте, регламентирующем изъятие недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы – постановлении Правительства Москвы от 23 декабря 2015 г. № 941-ПП, которым установлены порядки взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при изъятии:

«земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы;

нежилых помещений в многоквартирных домах для государственных нужд города Москвы в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской

[1] См.: апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 03.06.2021 по делу № 66а-2493/2021; кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.10.2021 № 88а-21627/2021 // СПС КонсультантПлюс.

Федерации - городе федерального значения Москве;

нежилых помещений в многоквартирных домах для государственных нужд города Москвы в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки города Москвы на основании решений, принятых Правительством Москвы»[1].

Анализ положений указанного нормативного правового акта позволяет выделить типичные полномочия исполнительных органов г. Москвы, осуществляющих изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд. Условно эти полномочия можно разделить на несколько групп:

1) полномочия по участию в подготовке решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы (например, направление запросов в Москомархитектуру, Росреестр; формирование перечня выявленных правообладателей объектов недвижимости);

2) полномочия по принятию решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы либо об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии;

3) полномочия по информационному обеспечению изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы (к примеру, опубликование в установленном порядке, размещение на официальном сайте, размещение на информационном щите по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию, сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы);

4) полномочия по принятию правового акта об изъятии земельного участка и

---

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП (ред. от 17.12.2024) "Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы, и признании утратившими силу правовых актов города Москвы"// СПС КонсультантПлюс.

(или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы и его опубликованию;

5) полномочия по организации и осуществлению взаимодействия с правообладателем изымаемого недвижимого имущества (направление письменного уведомления и копии правового акта об изъятии, проведение переговоров, подготовка проекта соглашения и его подписание, и т.д.);

6) полномочия по организации и осуществлению взаимодействия с государственным заказчиком, организацией, подавшей ходатайство об изъятии (направление копии правового акта об изъятии земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества; сведений о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями недвижимости, и т.д.);

7) полномочия по обращению в суд (например, с заявлением о признании права собственности г. Москвы на объекты недвижимого имущества, если правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены; с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости).

В Московской области в соответствии с ее Уставом высшим исполнительным органом является Правительство области (п. 3 ч. 2 ст. 17), полномочия которого конкретизированы в Законе Московской области от 02 ноября 2005 г. № 230/2005-ОЗ «О Правительстве Московской области»[1]. В статутном законе компетенция данного органа исполнительной власти по вопросам изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд подробно не отражена. Исключение составляет пункт 2 статьи 12, который к полномочиям Правительства Московской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи относит принятие решения о выкупе жилого помещения в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных нужд Московской области.

[1] См.: Закон Московской области от 02.11.2005 № 230/2005-ОЗ (ред. от 30.05.2024) "О Правительстве Московской области"// СПС КонсультантПлюс.

Закон Московской области от 07 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» в отличие от аналогичного закона г. Москвы не содержит норм о полномочиях Правительства Московской области по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд. Эти полномочия статья 4 вышеназванного Закона делегировала уполномоченному органу Московской области. Такой орган: «принимает решения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных нужд на территории Московской области (п. 1.4); принимает решения об установлении публичного сервитута в случаях его установления в целях реконструкции инженерных сооружений регионального значения, переносимых в связи с изъятием земельных участков, на которых они располагались, для государственных нужд (п. 1.8); организует и осуществляет работы по резервированию земель, изъятию, обмену земельных участков для государственных нужд Московской области (п. 14.1); направляет копию решения об изъятии земельного участка для государственных нужд Московской области в Росреестр (п. 14.6); принимает решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии земельных участков для государственных нужд Московской области (п. 14.7)»[1].

Наибольший объем из перечисленных полномочий сосредоточен в Министерстве имущественных отношений Московской области (далее – Министерство, Минмособлимущество). Согласно статутному Положению, утвержденному постановлением Правительства Московской области от 29 октября 2007 г. № 842/27, Министерство «заключает соглашения с правообладателями земельных участков при их изъятии, за исключением соглашений с правообладателями земельных участков, изъятие которых осуществляется для государственных нужд Московской области в целях строительства и реконструкции автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Московской области; на проведение оценки движимого и недвижимого

[1] См.: Закон Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ (ред. от 30.05.2024) «О регулировании земельных отношений в Московской области» // СПС КонсультантПлюс.

имущества, находящегося в собственности Московской области, недвижимого имущества, изымаемого для государственных нужд Московской области (п. 13.11)»[1].

Кроме того, Министерство принимает решения: «об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд на территории Московской области, за исключением решений об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области в целях строительства и реконструкции автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Московской области (п. 13.19(2); об установлении публичных сервитутов, в т.ч. в целях реконструкции инженерных сооружений, переносимых в связи с изъятием для государственных нужд земельных участков, на которых они располагались, за исключением земельных участков, изымаемых для государственных нужд в целях строительства и реконструкции автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Московской области (п. 13.19(4))»[2].

Решение вопросов, связанных с изъятием земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области в целях строительства и реконструкции автомобильных дорог Московской области, легкорельсового транспорта и объектов инфраструктуры, обеспечивающих функционирование легкорельсового транспорта регионального значения, строительства объектов транспорта и транспортно-пересадочных узлов регионального значения, отнесено к компетенции Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области (МТДИ Московской области)»[3].

---

[1] Постановление Правительства Московской области от 29.10.2007 № 842/27 (ред. от 06.08.2024) "Об утверждении Положения о Министерстве имущественных отношений Московской области" // СПС КонсультантПлюс.

[2] Там же.

[3] Постановление Правительства МО от 21.02.2017 № 115/7 (ред. от 24.04.2024) "Об утверждении Положения о Министерстве транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области"// СПС КонсультантПлюс.

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Анализ различных теоретических источников показал, что независимо от исходных позиций авторов и проблематики их исследований полномочия наравне с предметами ведения всегда выступают главными элементами компетенции органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд. При этом предмет ведения является ведущим, так как именно область общественных отношений как объект управления предопределяет полномочия органа исполнительной власти по его осуществлению.

В рассматриваемой области к предметам ведения органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области относятся общественные отношения, связанные: 1) со строительством, реконструкцией следующих объектов регионального значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции следующих объектов; 2) с комплексным развитием территории жилой и нежилой застройки; 3) с реновацией жилищного фонда; 4) с размещением на присоединенных территориях объектов федерального значения и объектов регионального значения (г. Москва).

Полномочия органов исполнительной власти г. Москвы конкретизированы в Законе г. Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», в котором определяется, что принятие решений об изъятии земельных участков для государственных нужд относится к полномочиям Правительства Москвы либо к уполномоченному им органу. Таковым органом прежде всего является Департамент городского имущества города Москвы (далее также Департамент, ДГИ), а также иные функциональные органы исполнительной власти г. Москвы (например, Департамент развития новых территорий города Москвы).

В Московской области в законах от 02 ноября 2005 г. № 230/2005-ОЗ «О Правительстве Московской области» и от 07 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» полномочия регионального Правительства по изъятию объектов недвижимого имущества для

государственных нужд не отражены. Последний закон делегировал их уполномоченному органу Московской области. Таковыми выступают Министерство имущественных отношений Московской области, а также Министерство транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области. Вместе с тем в Московской области в отличие от г. Москвы отсутствует базовый нормативный правовой акт, конкретизирующий полномочия органов исполнительной власти по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд региона и порядок взаимодействия таких органов при осуществлении этой деятельности. Поэтому является целесообразным принятие соответствующего постановления Правительства Московской области[1].

Типичные (универсальные) полномочия исполнительных органов г. Москвы и Московской области в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд можно условно разделить на несколько групп: 1) участию в подготовке решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд; 2) организации и осуществлению взаимодействия с государственным заказчиком, организацией, подавшей ходатайство об изъятии; 3) принятию решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд, изданию правового акта об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд и его опубликованию либо принятию решения об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии; 4) информационному обеспечению изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд; 5) организации и осуществлению взаимодействия с правообладателем изымаемого недвижимого имущества; 6) организации и осуществлению взаимодействия с федеральными органами исполнительной власти по вопросам, связанным с изъятием недвижимости и государственной регистрацией права на нее; 7) обращению в суд в случае принудительного изъятия объекта недвижимого имущества для государственных нужд.

[1] См.: Золотов Л.А. О полномочиях органов исполнительной власти… С. 289-290.

1.3. Принципы осуществления органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд

Реализация полномочий исполнительными органами субъектов Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд может быть эффективной только в случае, если она осуществляется на определенных общих началах, то есть принципах. Следует согласиться с позицией М.Г. Шацкой: «В связи с этим установление принципов определения общественно полезных целей (интересов общества) … в законодательном масштабе является важным и необходимым, особенно учитывая, что перечень оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установленный в ст. 49 ЗК РФ, не является исчерпывающим»[1]. Именно проведение в жизнь принципов должно гарантировать соблюдение баланса публичных и частных интересов, достижение целей изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд, а в свою очередь нарушение или невыполнение базовых начал ставит под сомнение всю социальную полезность результата соответствующей деятельности.

Большой энциклопедический словарь толкует термин «принцип» как «исходное положение теории, учения, науки, мировоззрения либо политической организации»[2]. Толковый словарь русского языка определяет принцип как «основные исходные положения какой-нибудь теории, учения, мировоззрения, а также основная особенность в устройстве чего-либо»[3]. В советской правовой науке принцип рассматривался в качестве нормативно-правового предписания. С.С. Алексеев определял «принцип» как «закрепленные в норме права или выводимые из совокупности норм общеобязательные правоположения, которыми

---

[1] Шацкая М.Г. Критерии определения оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в российском законодательстве // Экологическое право. 2019. № 2. С. 25.

[2] См.: Большой энциклопедический словарь. М.: Большая Российская энциклопедия, 1998. 1456 с.

[3] Толковый словарь русского языка / С.И. Ожегов и Н.Ю. Шведова. М.: Азъ, 1992. URL: https://ozhegov.slovaronline.com/26568-PRINTSIP (дата обращения: 03.01.2023 г.).

следует руководствоваться»[1]. С.Н. Братусь рассматривал принцип как «ведущее начало, закрепленное в правовых нормах или вытекающее из общего смысла (духа) закона, обоснованное юридической наукой и подтвержденное практикой»[2]. Тем самым предполагалась обязательность формального, нормативного закрепления принципа.

В современный период подходы к пониманию принципов расширились. Наряду с нормативным содержанием, к примеру, С.Е. Фролов под принципом права понимает «универсальное, истинное, фундаментальное, нормативно-правовое предписание (начало, требование, императив и т.п.), которое определяет общую направленность правового регулирования, высокое качество и эффективность юридической практики (правотворческой, правоприменительной и т.д.)»[3], получило широкое распространение рассмотрение принципа в качестве основополагающей идеи. Так, Н.И. Матузов и А.В. Малько характеризуют принципы права «как основные, исходные начала, положения, идеи, выражающие сущность права как специфического социального регулятора»[4]. А.В. Коновалов указывает, что принципы права – «это объективные, универсальные, глобальные идеи о наиболее эффективной организации правового аспекта общественного устройства, отражающие объективные свойства природы людей и объективные закономерности социального взаимодействия»[5].

Таким образом, сегодня ученые-юристы наряду с нормативно-определенными принципами стали выделять принципы, напрямую не закрепленные в нормах права, но вытекающие из «смысла» или «духа» закона, а также основанные на иных моральных категориях (добро, справедливость и т.д.)

---

[1]Алексеев С.С. Проблемы теории права: Курс лекций. В 2 томах. Т. 1 / С.С. Алексеев. Свердловск: Свердловский юридический институт, 1972. С. 141.

[2] Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права / Всесоюзн. ин-т юрид. наук. М., 1963. С. 135.

[3] Фролов С.Е. Принципы права: вопросы теории и методологии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Нижний Новгород, 2001. 26 с.

[4] Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: Учебник. М.: Юристъ, 2004. С. 82.

[5] Коновалов А.В. К вопросу о понятии принципов права // Lex Russica. 2018. № 8. С. 81 - 87.

или достижениях юридической науки (доктринальные принципы).

Однако необходимо учесть, что принципы как основные нормы и идеи какого-либо правового явления или правовой деятельности непосредственно связаны с самим явлением или деятельностью и неотделимы от него (нее). Содержанием рассматриваемой нами деятельности выступает реализация полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд. Эта деятельность носит управленческий характер. Следовательно, помимо правовых принципов необходимо учитывать принципы управления, под которыми понимают «базирующиеся на знании законов функционирования и развития общества основополагающие правила деятельности органов, институтов и людей по управлению общественными процессами»[1].

Позиционирование принципов как базовых начал определенной управленческой деятельности органов публичной власти воспринят теорией административного права. Так, по мнению П.И. Кононова, есть специальные принципы осуществления отдельных видов административно-публичной деятельности. «Однако эти специальные принципы должны вытекать из более общих, глобальных и универсальных принципов правового регулирования взаимоотношений административно-публичных субъектов и иных субъектов административного права (физических лиц и организаций)»[2]. Аналогичной точки зрения придерживается и С.Д. Хазанов, который выделяет специальные виды исполнительной деятельности, входящие в орбиту регулирования комплексных отраслей права (в частности, земельного права). «Очевидно, и здесь должны действовать общие административные принципы и нормы, касающиеся статуса, структуры, форм и средств публичной исполнительной власти, а наряду с ними специальные нормы комплексных отраслей, отражающие своеобразие предмета

[1] Государственная политика и управление: Учебник: В 2 ч. / Л.В. Сморгунов, А.П. Альгин, И.Н. Барыгин [и др.]; Под ред. Л.В. Сморгунова. Ч. 1: Концепции и проблемы государственной политики и управления. М.: РОССПЭН, 2006. С. 71.

[2] Кононов П.И. Актуальные проблемы административного права. Москва: КНОРУС, 2023. С. 25. (314 с.)

исполнительной деятельности»[1].

Н.В. Макарейко делит принципы государственного управления на общие (социально-правовые) и организационные. К общим принципам он относит демократизм, законность, объективность, конкретность, разделение властей, научность, федерализм, эффективность. Отраслевые принципы включают отраслевой, функциональный, территориальный принципы и принцип сочетания единоначалия и коллегиальности[2].

Подобная классификация принципов предлагается и другими учеными – административистами. Например, Г.В. Атаманчук все принципы государственного управления подразделяет на общесистемные и структурные[3]. С.Н. Братановский и Д.В. Деменчук классифицируют принципы государственного управления на конституционные и организационные[4], а М.С. Студеникина и Т.О. Шилюк – на основополагающие (общие) и специальные[5].

Тем самым принципы любой управленческой деятельности, включая реализацию полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимости для государственных нужд не действуют самостоятельно, а образуют определенную систему. В этой системе тесно взаимодействуют общие принципы, которые отражают социально-правовую сущность государственного управления, и отраслевые принципы, которые определяют специфику данного вида управленческой деятельности. Следует поддержать позицию С.Н. Братановского и Д.В. Деменчук, согласно которой «принципы являются исходными установками (первоосновами) для правового регулирования управленческих отношений. В этом качестве принципы выражают

---

[1] Хазанов С.Д. Важные вопросы науки административного права // Административное право на рубеже веков: Межвуз. сб. науч. трудов / Отв. ред. Д.Н. Бахрах, С.Д. Хазанов. Екатеринбург, 2003. С. 32.

[2] См.: Макарейко Н.В. Административное право: Краткий курс лекций. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2014. С. 11 – 13.

[3] См.: Атаманчук Г.В. Теория государственного управления: курс лекций. 4-е изд. М.: Омега-Л, 2009. С. 271 – 278.

[4] См.: Братановский С.Н., Деменчук Д.В. Принципы государственного управления// Научно-практический журнал «Гуманизация образования» 2018. № 6. С. 21 – 22.

[5] См.: Административные процедуры: коллективная монография / под ред. Л.Л. Попова. М.: Норма, 2017. С. 62.

сущность и содержание государственного управления в правовой форме»[1].

Анализ действующего законодательства и правоприменительной практики позволяет включить в систему принципов реализации полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд общие и специальные принципы.

К первой группе предлагается отнести конституционные, межотраслевые принципы, принципы административного права и административного процесса, формирующие социально-правовое содержание указанного вида управленческой деятельности. Вторую группу составляют организационные принципы, которые образуют непосредственную основу, содержат базовые требования к реализации полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

К *общим принципам* осуществления полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд, многие из которых имплементированы в систему российского права посредствам закрепления в тексте Конституции РФ и федеральных законов, предлагается отнести: законность; федерализм; соблюдение прав и свобод человека и гражданина; гласность.

Рассмотрим указанные принципы подробнее.

Одним из главных принципов, на котором должна основываться деятельность по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд является *принцип законности*. В Российской Федерации принцип законности сформулирован на конституционно-правовом уровне как верховенство Конституции и федеральных законов на всей территории Российской Федерации (ч. 2 ст. 4), так и обязанность органов государственной власти и местного самоуправления, должностных лиц, а также граждан и их объединений соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы (ч. 2 ст. 15 Конституции).

[1] Братановский С.Н., Деменчук Д.В. Указ. соч. С. 21.

Законность реализации полномочий органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд предполагает, во-первых, при осуществлении таких полномочий конституционное право собственности владельцев изымаемой недвижимости может быть ограничено только федеральным законом, на что прямо указывает ч. 3 ст. 55 Конституции РФ. До 1 апреля 2015 г. действовала редакция подпункта 3 пункта 1 статьи 49 ЗК РФ, которая предусматривала возможность изъятия земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, законами субъектов Российской Федерации. Федеральный закон от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ[1] в пункте 3 статьи 49 ЗК РФ определил, что основания изъятия земельных участков для государственных нужд устанавливаются только федеральными законами. Во-вторых, обязанность органов исполнительной власти и их должностных лиц осуществлять изъятие объектов недвижимого имущества только в строгом соответствии с целями, предусмотренными федеральным законодательством. В-третьих, полномочия по изъятию недвижимого имущества входят в компетенцию, установленную законами или иными нормативными правовыми актами, конкретных органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Принцип законности также исключает изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд в рамках широкой административной дискреции (усмотрения), не имеющей надлежащих правовых оснований, со ссылкой на соображения целесообразности.

Принцип федерализма представляет собой принцип государственного устройства, выражающийся в сложном характере организации населения, территории и власти в государстве и предполагающий наличие самостоятельных субъектов политико-властной деятельности в составе единого государства[2]. В

---

[1] См.: Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"// СПС КонсультантПлюс.

[2] Киселева А.В., Нестеренко А.В. Теория федерализма. М.: Изд-во Московского университета, 2002. С. 20.

Российской Федерации принцип федерализма проявляется в организации территориального устройства страны, которое образуют равноправные субъекты (ст. 5 Конституции РФ). В соответствии с «п. в)» части 1 статьи 72 Конституции вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами отнесены к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Согласно пункту 20 части 1 статьи 44 Федерального закона «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации относится осуществление резервирования земель, изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации. Такая деятельность исполнительных органов субъектов Российской Федерации регламентируется административным и земельным законодательством, которые в силу пункта «к» части 1 статьи 72 Конституции РФ отнесены к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов, что в науке административного права справедливо признается еще одним проявлением рассматриваемого принципа.

Тем самым принцип федерализма при осуществлении полномочий исполнительных органов субъекта Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд проявляется в разграничении предметов ведения и соответствующих полномочий между федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, включая право исполнительных органов субъектов Российской Федерации на самостоятельное принятие решений и реализацию полномочий по изъятию недвижимости для региональных государственных нужд в рамках действующего федерального законодательства.

Принцип соблюдения прав и свобод человека и гражданина. В Конституции РФ закреплены фундаментальные положения, согласно которым «человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства» (ст. 2); «права и

свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием» (ст. 18)[1]. Тем самым презюмируется, что полномочия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд не могут выходить за рамки закона, нарушая не только право собственности, но и возможно иные права собственника имущества.

Однако и здесь мы согласны с мнением О.Е. Кутафина, о том, что приоритет прав и свобод выступает гарантией конституционности государства, а «права человека служат пока лишь ценностным эталоном, они, хотя и обозначены в Конституции, но трудно достижимы»[2]. Поэтому этот принцип предусматривает возможность обжалования собственником изымаемого имущества решений и действий органов исполнительной власти и их должностных лиц в административном или судебном порядке в случае нарушения прав и свобод.

Принцип гласности. В соответствии с частью 2 статьи 24 Конституции РФ «органы государственной власти и органы местного самоуправления, их должностные лица обязаны обеспечить каждому возможность ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими его права и свободы, если иное не предусмотрено законом»[3]. Реализация полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд влечет прекращение фундаментального экономического права личности – права собственности, а поэтому предполагает широкое информирование граждан. В настоящий момент информационная открытость включает: «размещение на официальном сайте органа исполнительной власти сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных нужд в срок не менее чем за шестьдесят дней до принятия

---

[1] См.: статьи 2, 18 Конституции РФ.
[2] Кутафин О.Е. Российский конституционализм. М: Норма, 2008. С. 416-417.
[3] См.: часть 2 статьи 24 Конституции РФ.

решения (п. 2, 3 и 4 ч. 1 ст. 56.5 ЗК РФ); размещение на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», опубликование в установленном порядке и направление письмом с уведомлением о вручении решения правообладателям изымаемой недвижимости в течение десяти дней (п. 1, 2, 3 ч. 10 ст. 56.6 ЗК РФ)»[1]; и др.

Принцип справедливости. В правовой доктрине принцип справедливости рассматривается как соразмерность ограничения основных прав человека и гражданина, адекватности и пропорциональности законодательного регулирования условий и порядка их реализации, соразмерности юридической ответственности и т.п. Следует признать верным мнение М.В. Преснякова, что «в случае конкуренции различных конституционных ценностей в рамках конкретного правоотношения речь должна идти не о признании приоритета одной конституционной ценности перед другой, что могло бы приводить к полному отрицанию последней, а к поиску сбалансированного соотношения обеих»[2]. Поэтому в условиях наличия конфликта между конституционным правом собственности и публичным интересом при изъятии имущества для государственных нужд принцип справедливости проявляет себя в возмездности, сформулированной как возможность принудительного изъятия имущества исключительно при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35 Конституции России).

В полномочия органов исполнительной власти входят подготовка соглашения об изъятии земельных участков, заказ работ по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (п. 5 ч. 1 ст. 56.7 ЗК РФ). Оценка стоимости изымаемого для публичных нужд имущества осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

---

[1] См.: статьи 56.5, 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

[2] Пресняков М.В. Конституционный принцип справедливости: юридическая природа и нормативное содержание: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Саратов, 2010. С. 12.

Федерации»[1]. Обязательность независимой оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, изымаемого для государственных нужд, является реальной гарантией реализации принципа справедливости при изъятии имущества для государственных нужд. Президиум Верховного Суда Российской Федерации в п. 45 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 за 2018 г. сформировал правовую позицию, согласно которой «заключение эксперта, содержащее вывод о возмещении изымаемого для государственных нужд земельного участка с учетом его рыночной стоимости, выполненное с нарушением требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязательных для применения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, не может быть признано достоверным доказательством определения размера возмещения за изымаемое для государственных нужд имущество»[2].

Кроме того, в связи с тем, что реализация исполнительными органами субъектов Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд осуществляется в рамках административно-процессуальной деятельности, к перечисленным общим принципам следует также отнести принципы административного процесса. Эти принципы достаточно хорошо разработаны в доктрине административного права и частично закреплены в действующем законодательстве применительно к различным видам управленческой деятельности[3]. Нами разделяется вывод Ю.П. Соловья о том, что

---

[1] Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»// Собрание законодательства РФ.1998. № 31. Ст. 3813.

[2] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 за 2018 г. // https://www.vsrf.ru/documents/practice/27547/ (дата обращения: 15.03.2024)

[3] См., напр.: Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ (ред. от 28.12.2024) "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" // СЗ РФ. 2020. № 31 (часть I). Ст. 5007: 2024. № 53 (Часть I). Ст. 8550; Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 08.08.2024) "О лицензировании отдельных видов деятельности" // СЗ РФ. 2011. № 19. Ст. 2716; 2024. № 33 (ч. II). Ст. 5020; Модельный закон «Об административных процедурах», утв. постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств - участников СНГ от 28.10.2022 № 54-28 // https://iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie_zakonodatelnie_akti_i_rekomendatcii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni/50 (дата обращения: 15.05.2025).

«закрепляемые законодательством принципы административных процедур всегда одновременно являются и принципами осуществления административными органами соответствующих полномочий»[1].

Специальные принципы дополняют действие общих и выступают базовыми при реализации полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимости для государственных нужд в конкретных случаях. Среди *специальных принципов* следует особо отметить следующие принципы – обеспечения баланса публичных и частных интересов; исключительности и безальтернативности; учета особенностей изымаемого объекта недвижимости; достаточности финансового обеспечения полномочий.

Принцип обеспечения баланса публичных и частных интересов при реализации полномочий органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд. Содержание этого принципа заключается в том, что в процессе изъятия должны учитываться как публичные интересы, а именно социально – экономическое развитие субъектов Российской Федерации, так и субъективные (частные) интересы собственника недвижимого имущества. При этом ограничение права собственности должно не выходить за пределы, необходимые для достижения соответствующего публичного интереса (например, строительства или реконструкции объектов систем электро-, газоснабжения или теплоснабжения).

Принцип исключительности и безальтернативности предполагает, что орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в полномочия которого входит принятие решения об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд, должен убедиться в том, что для этого «не только имеются достаточные основания, но и действительно нет иной возможности удовлетворения этих нужд без изъятия земельных участков (например, альтернативные варианты размещения объекта регионального значения, при которых отсутствует необходимость изъятия земельных участков у частных собственников и иных

[1] Соловей Ю.П. Принципы осуществления публичной администрацией дискреционных полномочий // Административное право и процесс. 2018. № 7. С. 5 - 15.

правообладателей)»[1].

Принцип учета особенностей изымаемого объекта недвижимости. Этот принцип является конкретизацией принципа отраслевого управления, который представляет собой «такую систему построения органов государственного управления, при которой как за органом управления, так и за его структурными подразделениями закрепляются однородные органически связанные по характеру производственной деятельности объекты управления»[2]. Применительно к предмету нашего исследования этот принцип означает, что полномочия по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации должны быть дифференцированы между органами исполнительной власти в зависимости от изымаемого объекта недвижимости. В зависимости от характера такого объекта определяются полномочия, которые должны входить в компетенцию одного органа исполнительной власти и закреплены за конкретным его структурным подразделением. Логично, что полномочия по изъятию объектов для нужд региональной энергетики должны иметь органы исполнительной власти, осуществляющие управление в этой области, а для развития дорожной инфраструктуры – органы управления в области транспорта.

Принцип достаточности финансового обеспечения полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд. Эти полномочия обеспечиваются за счет бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации. При этом в полном объеме должны быть профинансированы не только собственно права и обязанности исполнительных органов субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимости, но и расходы по возмещению убытков их собственникам. Здесь принципиальным является конституционное положение о том, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии

---

[1] Воронцова А.А. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в системе оснований прекращения прав на землю // Экологическое право. 2022. № 4. С. 19 - 24.

[2] Братановский С.Н., Деменчук Д.В. Указ. соч. С. 25.

предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ). Размер возмещения определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных положениями законодательства. В г. Москве действует постановление Правительства Москвы от 12 апреля 2005 г. № 204-ПП «О порядке работы по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы»[1]. При определении размера возмещения в него включаются: рыночная стоимость изымаемого участка; убытки, причиненные изъятием земельного участка, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателем обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах; упущенная выгода.

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Эффективность осуществления полномочий исполнительными органами субъектов Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд во многом предопределена теми принципами, на которых происходит их реализация. Систему принципов реализации полномочий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд составляют общие и специальные принципы. К первой группе предлагается отнести конституционные, межотраслевые принципы, принципы административного права и административного процесса, формирующие социально-правовое содержание указанного вида управленческой деятельности. Вторую группу составляют организационные принципы, которые образуют непосредственную основу, содержат базовые требования к реализации полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд.

К *общим принципам* осуществления полномочий органов исполнительной

---

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 12 апреля 2005 г. № 204-ПП «О порядке работы по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы» // https://www.mos.ru/authority/documents/doc/20427220/ (дата обращения: 15.05.2025)

власти субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд, многие из которых имплементированы в систему российского права посредствам закрепления в тексте Конституции РФ и федеральных законов, предлагается отнести: законность; федерализм; соблюдение прав и свобод человека и гражданина; гласность.

В качестве *специальных* следует особо отметить следующие принципы – обеспечения баланса публичных и частных интересов; исключительности и безальтернативности; учета особенностей изымаемого объекта недвижимости; достаточности финансового обеспечения полномочий.

Глава 2. Порядок осуществления органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд

2.1. Порядок осуществления органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд

Полномочие как совокупность прав и обязанностей органа исполнительной власти по установленному предмету ведения реализуется в рамках определенных административных процедур или юрисдикционных производств. Вопрос об отнесении изъятия недвижимого имущества для государственных нужд к первой или второй разновидности административного процесса требует дополнительного осмысления. В его основу положена позиция о разграничении понятий «административная процедура» и «административное производство», изложенная в кафедральной монографии «Административные процедуры»[1]. Суть различий состоит в том, что «позитивная управленческая деятельность осуществляется в форме процедур…. Юрисдикционная правоохранительная негативная деятельность осуществляется в форме производств, поскольку она связана с разрешением конфликтных ситуаций»[2]. Экстраполируя указанный вывод на деятельность, связанную с изъятием недвижимого имущества для государственных нужд,

---

[1] Прим.: в административно-правовой науке имеются и иные подходы к разграничению указанных понятий. Так, автор интегративной теории административного процесса А.И. Стахов считает административную процедуру «фрагментом разрешения внесудебного административного дела на отдельной стадии административного производства или фрагмент разрешения судебного административного дела на отдельной стадии административного судопроизводства». См., подр.: Стахов А.И. Административная процедура как структурный элемент интегративной теории административного процесса // Актуальные проблемы административного и административно-процессуального права (Сорокинские чтения): Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 24 марта 2023 года / Под общей редакцией А.И. Каплунова. С-Петербург: Санкт-Петербургский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации, 2023. С. 461.

[2] Административные процедуры: монография / отв. ред. Л. Л. Попов. М.: Норма: ИНФРА-М, 2017. С. 9.

необходимо отметить, что, на первый взгляд, здесь имеет место конфликт между государством в лице уполномоченного органа и частным собственником, владельцем изымаемого недвижимого имущества. Однако в теории права юридический конфликт «как специфическая форма взаимодействия его участников, протекающего в сфере позитивного права, представляет собой открытое противоборство между, как минимум, двумя субъектами права, обусловленное противоречиями их юридически значимых интересов, влекущее юридические последствия и преодолеваемое с помощью юридических же средств и методов»[1]. Исходя из данного определения следует, что для признания ситуации, складывающейся между уполномоченным органом и собственником изымаемого имущества, конфликтом обязательно их открытое противоборство, которого в процессе осуществления полномочий по изъятию недвижимого имущества нет до момента вынесения соответствующего решения, которое может быть обжаловано в суд (п. 14 ст. 56.6 ЗК РФ). В пользу этого утверждения свидетельствует и вывод одного из основоположников науки юридической конфликтологии В.Н. Кудрявцева: "...нет конфликта, если действует только один участник... В самом деле, действия, хотя бы и агрессивные, но лишь одной стороны, на что вторая сторона не претендует, конфликтом назвать еще нельзя. Возможно, предполагаемый противник признает эти действия правильными; может быть, он опасается противодействовать первому участнику и подчиняется ему или же им руководят какие-то иные соображения. Главное, что он не предпринимает никаких действий против первого субъекта. Но в таком случае нет и конфликта как противоборства сторон"[2].

Действительно, уполномоченные органы осуществляют свои полномочия по изъятию конкретных объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации в рамках

---

[1] Астахов П.А. Юридические конфликты и современные формы их разрешения: теоретико-правовое исследование: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2006. С. 18.

[2] Юридическая конфликтология / Под ред. В.Н. Кудрявцева. М.: Норма, 1995. С. 5.

установленной компетенции согласно порядку, определенному действующим законодательством и принятыми в его развитие иными нормативными правовыми актами. В земельном законодательстве (гл. VII.1 ЗК РФ) закреплено два порядка изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд: добровольный и принудительный. При этом следует отметить, что последовательность осуществления уполномоченным органом соответствующих полномочий и в первом, и во втором случае одинакова до момента согласия или несогласия собственника с самим фактом изъятия земельных участков для государственных нужд либо с существенными условиями заключаемого соглашения. Отсутствие согласия собственника на изъятие земельного участка либо если с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа позволяют органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации предъявить иск о принудительном изъятии земельного участка. Нами разделяется позиция И.Н. Харинова и Ю.Э. Киль: «Если правообладатель земельного участка готов расстаться с ним без применения процедуры изъятия, то достижение соглашения с таким правообладателем должно быть в приоритете[1]».

Конфликт в форме административно-правового спора, по нашему мнению, противоречие, противоборство между собственником изымаемого имущества и уполномоченным орган ом, возникает с момента обжалования решения об изъятии недвижимого имущества в суде. По признанию : «такое противоречие становится конфликтом тогда, когда его содержание выходит за нормативные рамки существующего законодательства и требует для его урегулирования вмешательства органов правосудия»[2].

Таким образом, реализация полномочий исполнительным органом субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества представляет собой разновидность связанной с удовлетворением

---

[1] Харинов И.Н., Киль Ю.Э. Изъятие земельных участков в целях комплексного развития территории: проблема идентификации публичных нужд // Закон. 2022. № 12. С. 66 - 83.

[2] Астахов П.А. Указ. соч. С. 33.

жизненных потребностей населения позитивной управленческой деятельностью, которая, по справедливому мнению, Л.Л. Попова, «осуществляется в форме процедур»[1].

Аналогичный вывод также сделан Ю.В. Степаненко и М.М. Поляковым, которые предлагают в проект федерального закона «Об административных процедурах» в качестве предмета правового регулирования включить сферу имущественных отношений, в т.ч. «изъятие земельных участков и иных объектов у собственника или иного законного владельца»[2].

А.В. Винницкий в своем исследовании подтверждает данный вывод. Он пишет: «Представляется, что в сфере публичного права находятся не только основания для экспроприации, но и процедуры ее осуществления» и далее «отношения по изъятию возникают по инициативе субъекта публичного права и развиваются независимо от волеизъявления частного лица; при этом процедура изъятия включает две стадии: обязательную административную и факультативную судебную»[3]. Вместе с тем нельзя согласиться с предлагаемым автором делением рассматриваемой процедуры на указанные стадии. По нашему мнению, речь должна идти о двух взаимосвязанных процедурах – обязательной, административной процедуре, в которой выделяется несколько стадий, характеризующих реализацию полномочий исполнительных органов г. Москвы и Московской области на различных этапах изъятия, а также дополнительной, судебной процедуры, если правообладатель изымаемой недвижимости не заключил соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка.

Тем самым в процессе реализации полномочий исполнительными органами субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимости для государственных нужд центральное место отводится административной процедуре, под которой мы понимаем установленный

---

[1] Административные процедуры: монография / отв. ред. Л. Л. Попов. М.: Норма: ИНФРА-М, 2017. С. 9.

[2] Там же. С. 224.

[3] Винницкий А.В. Указ. соч. С. 324.

административно-процессуальными нормами порядок совершения управленческих действий по организации и осуществлению изъятия объекта недвижимого имущества.

Для установления содержания полномочий органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области на различных этапах изъятия недвижимого имущества для государственных нужд представляется целесообразным выделить основные стадии данной процедуры. Л.Л. Попов и А.В. Сладкова в коллективной монографии к стадиям административно-процедурного процесса (административной процедуры) относят: «1) возбуждение (заведение) административного дела; 2) рассмотрение административного дела; 3) принятие решения; 4) исполнение принятого решения»[1]. Вместе с тем в научной и учебной литературе по административному праву и процессу классической признается следующая система: стадия возбуждения административного дела, стадия рассмотрения административного дела, стадия принятия решения, стадия пересмотра (обжалования) и стадия исполнения итогового решения[2]. При этом отдельные авторы считают, что «стадии рассмотрения дела и принятия решения, ввиду их чрезвычайно тесной связанности, можно объединить», а «стадия пересмотра административного дела носит факультативный характер»[3]. Все это подтверждает многообразие подходов к определению структуры типовой административной процедуры, что прежде всего объясняется наличием множества разнообразных процедур, осуществляемых субъектами исполнительной власти. Свои особенности имеет построение

---

[1] Административные процедуры: монография. С. 32.

[2] См.: Сорокин В.Д. Административно-процессуальное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. СПб., 2008. С. 237; Зеленцов А.Б., Кононов П.И., Стахов А.И. Административный процесс и административно-процессуальное право в России: концептуальные проблемы современного развития // Административное право и процесс. 2013. № 12. С. 3 - 15.

[3] См., напр.: Давыдов К.В. Административные процедуры: концепция правового регулирования: дис. ... д-ра юрид. наук. Н. Новгород, 2020. С. 231, 253; Спиридонов П.Е. Административно-процессуальная форма и стадии как элементы характеристики административного процесса // Сибирское юридическое обозрение. 2021. № 3. С. 301 - 312.

нормотворческих, регистрационных, лицензионных и иных административных процедур, в каждой из них есть набор как типовых, так и специфических стадий, включающих отдельные этапы и процессуальные действия, которые обусловлены категорией административного дела, целью процедуры и ее юридическим результатом.

Полномочия исполнительного органа субъекта Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд находят свое отражение и конкретизацию в соответствующих процессуальных действиях, объединяющихся в определенные этапы, образующие процессуальные стадии, которые в своей совокупности составляют содержание административной процедуры.

В качестве *первой стадии данной процедуры следует выделить возбуждение (заведение) административного дела.* В структуре данной стадии есть несколько этапов. *Первым является формирование документов* – оснований изъятия недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации.

Пункт 1 ст. 56.3 ЗК РФ закрепляет в качестве общих оснований изъятия объектов недвижимости в целях строительства, реконструкции объектов регионального значения наличие этих объектов в утвержденных документах территориального планирования или в утвержденных проектах территориальной планировки. Тем самым такие документы являются основанием для возбуждения (заведения) административного дела об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд.

Документы территориального планирования определяют «назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения ее устойчивого развития, а также развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан, их объединений и публичных

образований»[1] (ч. 1 ст. 9 ГрК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 15 ГрК РФ к компетенции высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации отнесено утверждение схемы территориального планирования субъекта федерации. Согласно ч. 1 ст. 9 Закона Московской области 07 марта 2007 г. № 36/2007-ОЗ «О Генеральном плане развития Московской области» к документам территориального планирования Московской области относятся: «схемы территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития; схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области»[2]. Постановлением Правительства Московской области от 11 июля 2007 г. № 517/23 утверждена Схема территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития[3].

Однако для городов федерального значения, в том числе г. Москвы, сделано исключение и документом территориального планирования здесь является генеральный план (ч. 3 ст. 63 ГрК РФ). В соответствии со ст. 26 Градостроительного кодекса г. Москвы (далее – ГрК г. Москвы) к полномочиям Правительства Москвы относится «принятие решения о разработке Генерального плана города Москвы или о внесении в него изменений, а также об одобрении проекта Генерального плана города Москвы»[4]. В дальнейшем Мэр Москвы вносит в Московскую городскую Думу проект закона города Москвы о Генеральном плане города Москвы, обязательным приложением к которому и его неотъемлемой частью является

---

[1] См.: статья 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: Закон Московской области от 07.03.2007 № 36/2007-ОЗ "О Генеральном плане развития Московской области"// http://www.mosreg.ru (дата обращения 16.11.2024).

[3] См.: постановление Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23 (ред. от 16.04.2024) "Об утверждении Схемы территориального планирования Московской области - основных положений градостроительного развития" // http://www.mosreg.ru (дата обращения 16.11.2024).

[4] См.: Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2008. № 42.

сам проект. В настоящий момент Генеральный план города Москвы утвержден Законом г. Москвы от 05 мая 2010 г. № 17 «О Генеральном плане города Москвы»[1].

Правительства г. Москвы и Московской области также обладают полномочиями по согласованию проектов схем территориального планирования административных округов и муниципальных районов в случаях размещения объектов регионального значения на межселенной территории; включения в границы населенных пунктов, расположенных на межселенных территориях, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; если на территории административного округа или муниципального района находятся особо охраняемые природные территории регионального значения.

В силу ч. 1 ст. 12 ГрК РФ к полномочиям Правительства Москвы и Правительства Московской области относится согласование проекта схемы территориального планирования Российской Федерации в случае размещения объектов федерального значения соответственно на территории г. Москвы или Московской области и их возможного влияния на социально-экономическое развитие региона либо возможного негативного воздействия на окружающую среду. В случае несогласия с представленным проектом схемы создается согласительная комиссия в порядке, определенном постановлением Правительства РФ от 23 марта 2008 г. № 198 «О порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации»[2]. Представитель высшего органа исполнительной власти региона в качестве одной из сторон участвует в заседаниях согласительной комиссии и голосует в рамках принятия решения.

Правительство Москвы и Правительство Московской области могут

---

[1] См.: Закон г. Москвы от 05.05.2010 № 17 «О Генеральном плане города Москвы»// Ведомости Московской городской Думы. 2010. № 6. Ст. 137

[2] См.: постановление Правительства РФ от 23.03.2008 № 198 «О порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации// СЗ РФ. 2008. № 13. Ст. 1303.

также участвовать в утверждении схем территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации в порядке, определенном статьями 13.1 и 13.2 ГрК РФ. Порядок согласования Правительством Московской области проектов документов территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с Московской областью, установлен постановлением Правительства Московской области от 2 июня 2026 г. № 413/17[1].

Согласно ст. 23 ГрК г. Москвы органы исполнительной власти г. Москвы совместно с органами исполнительной власти Российской Федерации и (или) органами исполнительной власти Московской области, органами исполнительной власти Калужской области могут разрабатывать документы территориального планирования, действие которых распространяется на территорию г. Москвы. Более того, в целях соблюдения интересов г. Москвы и прав жителей г. Москвы на благоприятную среду жизнедеятельности Правительство Москвы согласовывает проекты документов территориального планирования Московской и (или) Калужской областей.

Проект планировки территории. В соответствии со ст. 42 ГрК РФ «подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории»[2]. Проект планировки территории состоит из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию (ч. 2 ст. 42 ГрК РФ).

---

[1] См.: постановление Правительства Московской области от 02.06.2016 № 413/17 (ред. от 01.04.2019) "О Порядке согласования Правительством Московской области проектов документов территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, субъектов Российской Федер»ации, имеющих общую границу с Московской областью" // http://www.mosreg.ru (дата обращения 16.11.2024).

[2] См.: часть 1 статья 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

Постановлением Правительства Москвы от 30 апреля 2019 г. № 449-ПП установлено Положение о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве[1]. В соответствии со ст. 1.3 Положения основанием для подготовки проекта планировки территории является правовой акт Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее - Москомархитектура). Постановлением Правительства Москвы от 7 ноября 2012 г. № 633-ПП утверждено Положение о Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы[2], согласно которому Комитет разрабатывает и вносит в установленном порядке на рассмотрение Мэра Москвы и Правительства Москвы проекты правовых актов Мэра Москвы и Правительства Москвы о проектах планировки территории и проектах планировки территории, включающих в свой состав проекты межевания территории (пункт 4.1.4), а также принимает решения о подготовке проектов планировки территории, включающих в свой состав проекты межевания территории в установленном порядке (п. 4.2.6). В согласовании проекта могут участвовать практически все органы исполнительной власти г. Москвы. После согласования проект утверждается постановлением Правительства Москвы[3].

В Московской области порядок принятия решения об утверждении проекта планировки территории определен постановлением Правительства

---

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 30.04.2019 № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2019. № 26.

[2] См.: постановление Правительства Москвы от 07.11.2012 № 633-ПП «Об утверждении Положения о Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2012. № 65.

[3] См.: постановление Правительства Москвы от 10.11.2023 № 2160-ПП «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Хорошевским шоссе, улицей Розанова, 1-й Магистральной улицей и 5-й Магистральной улицей»// Вестник Москвы. 2023. Спецвыпуск № 46; постановление Правительства Москвы от 19.08.2020 № 1336-ПП «Об утверждении проекта планировки территории кварталов 78, 79, 80 Нижегородского района города Москвы»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2020. Спецвыпуск № 36.

Московской области от 17 августа 2018 г. № 542/29[1]. Особенностью здесь выступает регулирование деятельности центральных исполнительных органов государственной власти Московской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области, участвующих в принятии решения об утверждении проекта планировки территории в Московской области. Право на утверждение такого решения отнесено к компетенции Министерства жилищной политики Московской области – в целях размещения объектов жилого назначения и объектов нежилого назначения в рамках жилой застройки территории и Главного управления государственного строительного надзора Московской области – в целях размещения объектов нежилого назначения.

Второй этап – инициирование процедуры изъятия земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных нужд субъекта Российской Федерации.

Полномочиями по инициированию процедуры изъятия недвижимого имущества для государственных нужд обладают две группы субъектов. Во-первых, уполномоченные органы по их собственной инициативе (пп. 2 ст. 56 ЗК РФ). Во- вторых, организации, перечисленные в п. 1 ст. 56.4 ЗК РФ (субъекты естественных монополий для размещения объектов регионального значения, недропользователи, организации, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, и др.).

Согласно п. 2 Порядка взаимодействия органов исполнительной власти г. Москвы, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы (далее – Порядок взаимодействия), утвержденного постановлением

[1] См.: постановление Правительства Московской области от 17.08.2018 № 542/29 (ред. от 02.09.2024) "Об утверждении Положения о порядке принятия решения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в Московской области" // http://www.mosreg.ru (дата обращения 16.04.2024).

Правительства Москвы от 23 декабря 2015 г. № 941-ПП[1], к первой группе субъектов следует отнести: 1) органы исполнительной власти г. Москвы, являющиеся главными распорядителями бюджетных средств города Москвы; 2) органы исполнительной власти г. Москвы, осуществляющие в установленном порядке функции государственного заказчика; 3) уполномоченные в установленном порядке на осуществление функций государственного заказчика государственные казенные учреждения г. Москвы[2].

Главными распорядителями бюджетных средств г. Москвы в настоящее время являются 60 органов исполнительной власти[3], каждый из которых в случае необходимости может стать инициатором изъятия объекта недвижимости для государственных нужд.

Правовой статус государственного заказчика определен в ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»[4], согласно которой под государственным заказчиком с

---

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП (ред. от 17.12.2024) "Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы, и признании утратившими силу правовых актов города Москвы"// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2016. № 2.

[2] См.: п. 2 Порядка взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП (ред. от 11.06.2024) "Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы, и признании утратившими силу правовых актов города Москвы"// http://www.mos.ru (дата обращения: 24.11.2024).

[3] См.: приказ Департамента финансов г. Москвы от 18.12.2024 № 270ф (ред. от 07.05.2025) "О порядке формирования и применения бюджетной классификации расходов бюджета города Москвы, утверждении перечней и кодов целевых статей расходов бюджета города Москвы, Московского городского фонда обязательного медицинского страхования и кодов главных распорядителей бюджетных средств города Москвы" // http://www.mos.ru, (дата обращения: 18.12.2024).

[4] См.: Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»// СЗ РФ. 2013. № 14. Ст. 1652.

учетом региональной специфики понимается государственный орган, в том числе орган государственной власти либо государственное казенное учреждение, действующие от имени субъекта Российской Федерации, уполномоченные принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации от имени субъекта Российской Федерации и осуществляющие закупки.

Анализ правоприменительной практики показывает, что государственными заказчиками при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы выступают Департамент гражданского строительства, Департамент развития новых территорий, Департамент капитального ремонта, Департамент инвестиционной и промышленной политики. За 2021 – 2024 гг. было издано 1299 распоряжений Правительства Москвы об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд. В основном они были инициированы перечисленными органами исполнительной власти – в 2021 г. было принято 154 распоряжения по их обращениям (98,1 %); в 2022 г. – 148 (85,6%); в 2023 г. – 60 (18,6 %); в 2024 г. - 254 (39,3 %).

За пять лет значительно выросло количество обращений государственных заказчиков – казенных предприятий и учреждений г. Москвы. Если в 2021 г. таких инициатив не было, в 2022 г. их было зарегистрировано 17 или 9,8% (казенное предприятие города Москвы «Комплексное развитие территории», государственное казенное учреждение города Москвы «Управление дорожно-мостового строительства»), в 2023 г. 204 обращения или 63,1 % (казенное предприятие города Москвы «Комплексное развитие территории», государственное казенное учреждение города Москвы «Управление подготовки территорий», государственное казенное учреждение города Москвы «Управление дорожно-мостового строительства», государственное казенное учреждение города Москвы «Развитие Московского региона»), а 2024 г. от указанных организаций

поступило уже 210 обращений (32,5 %)[1].

Полномочиями по инициированию изъятия земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области наделены различные отраслевые центральные органы исполнительной власти (ОЦИОГВ Московской области). Например, в целях строительства и реконструкции автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Московской области в рамках программы «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса» – Министерство транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области (МТДИ Московской области). Этим Министерством в 2022 г. было инициировано принятие 421 распоряжения «Об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области», в 2023 г. - 247 распоряжений, в 2024 г. – 563[2].

При реализации государственной программы Московской области "Строительство объектов социальной инфраструктуры" инициаторами изъятия имущества для государственных нужд в зависимости от объектов строительства могут выступать Министерство здравоохранения Московской области, Министерство культуры и туризма Московской области, Министерство образования Московской области или Министерство социального развития Московской области[3].

Во вторую группу субъектов входят организации, наделенные в соответствии с земельным законодательством правом обращаться в уполномоченный орган с ходатайством об изъятии земельных участков для

---

[1] Статистика подготовлена автором на основе материалов архива ДГИ г. Москвы и СПС КонсультантПлюс.

[2] Статистика подготовлена автором на основе материалов архива МТДИ Московской области и СПС КонсультантПлюс.

[3] См.: Постановление Правительства МО от 04.10.2022 № 1071/35 (ред. от 19.08.2024) "О досрочном прекращении реализации государственной программы Московской области "Строительство объектов социальной инфраструктуры" и утверждении государственной программы Московской области "Строительство и капитальный ремонт объектов социальной инфраструктуры" на 2023-2027 годы" // // http://www.mosreg.ru (дата обращения 16.11.2024).

государственных нужд. Необходимо отметить, что если на федеральном уровне перечень таких организаций установлен актом Правительства РФ[1], то ни в г. Москве, ни в Московской области подобных актов не издано. Вместе с тем анализ диспозиции ст. 56.4. ЗК РФ позволяет выделить следующий круг организаций, обладающих правом обратиться с ходатайством об изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы и Московской области:

1) организации, являющиеся субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения объектов регионального значения и обеспечивающих деятельность таких объектов. Исходя из буквального содержания закона, с ходатайством об изъятии земельного участка и иного расположенного на них имущества в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации вправе обратиться любая организация, внесенная Федеральной антимонопольной службой в реестр субъектов естественных монополий либо обладающая признаками естественной монополии, так как согласно сложившейся судебной практике отсутствие организации в реестре естественных монополий не свидетельствует о том, что организация ею не является[2]. Единственным критерием является размещение объекта необходимого для нужд соответствующего субъекта Российской Федерации, т.е. г. Москвы или Московской области;

2) организации, уполномоченные в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, заключенными с органами государственной власти договорами или соглашениями либо имеющие разрешения (лицензии) осуществлять деятельность, для

---

[1] См.: постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд» // СЗ РФ. 2015. № 19. Ст. 2841.

[2] См. напр.: постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2023 № 09АП-92160/2022 по делу № А40-164168/2022 // СПС Консультант Плюс; постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.02.2023 № Ф08-14720/2022 по делу № А20-3936/2020 // СПС Консультант Плюс.

обеспечения которой в соответствии с земельным законодательством осуществляется изъятие земельного участка для государственных нужд г. Москвы или Московской области;

3) организации, являющиеся недропользователями, в случае изъятия земельных участков для осуществления пользования недрами, в том числе если такое пользование осуществляется за счет средств недропользователей; поскольку права и обязанности пользователя недр возникают с даты государственной регистрации лицензии на пользование участком недр, при предоставлении права пользования участком недр на условиях соглашения о разделе продукции – с даты вступления такого соглашения в силу (ст. 9 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»);

4) организации, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории в соответствии с ГрК РФ;

5) организации, являющиеся юридическими лицами, обеспечивающими в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о комплексном развитии территории.

В г. Москве в последние годы количество обращений юридических лиц с ходатайствами об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд имеет тенденцию к увеличению. В 2021 г. было 3 обращения (1,9 %) от ООО «ТПУ ВЫХИНО», ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис», АО «Особая экономическая зона «Технополис Москва»), в 2022 г. – 8 обращений (4,6 %) от ООО «ТПУ ВЫХИНО», АО «Особая экономическая зона «Технополис Москва», АО «Особая экономическая зона «Зеленоград», АО «МР Групп»), в 2023 г. – 59 обращений (18,3 %) от ООО «ТПУ ВЫХИНО», АО «Особая экономическая зона «Технополис Москва», ООО «Е-Девелопмент», ООО «А101», АО «МОСГАЗ», ООО «ЛАКШЕРИ КЛАБ», ООО «КАМОТЕС», ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой», ООО «Специализированный застройщик «ПрометейСити», АО «Специализированный застройщик «ЛСР.Недвижимость-М», ООО «ЭНИМЕРОЗИ»; в 2024 г. – 182 обращения (28,2 %) от ООО «ТПУ

ВЫХИНО», АО «Особая экономическая зона «Технополис Москва», ООО «Е-Девелопмент», ООО «А101», АО «МОСГАЗ», ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой»[1] и др.

В Московской области также расширяется изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд по инициативе различных организаций. Например, Министерством имущественных отношений Московской области принято распоряжение от 01 ноября 2024 г. № 15 ВР- 2202, согласно которому в целях осуществления пользования участками недр местного значения на основании лицензии на пользование недрами МСК 025618 ТР были изъяты объекты недвижимого имущества путем прекращения права аренды для государственных нужд Московской области за счет средств организации, подавшей ходатайство об изъятии (ООО «Карьер Дачное-1»)[2].

Второй стадией административной процедуры является рассмотрение обращения об изъятии недвижимого имущества и принятие решения. Данная стадия включает в себя два этапа – рассмотрение обращения и принятие решения по обращению.

В г. Москве обращения рассматриваются *Департаментом городского имущества г. Москвы (далее также ДГИ, Департамент),* а в Московской области - *Министерством имущественных отношений Московской области (Минмособлимущество)*. Полномочия по рассмотрению обращений указанных органов исполнительной власти аналогичный, поэтому рассмотрим его на примере ДГИ г. Москвы.

В Порядке взаимодействия определено, что после поступления ходатайства от органа или организации, обладающей правом инициировать

---

[1] Статистика подготовлена автором на основе материалов архива ДГИ г. Москвы и СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 01.11.2024 № 15 ВР – 2202 ««Об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области» // https://mio.mosreg.ru/download/document/16470941 (дата обращения: 15.04.2025).

процедуру изъятия недвижимого имущества, Департамент проверяет указанное ходатайство на возможность его принятия к рассмотрению. Ходатайство возвращается в следующих случаях, предусмотренных п. 11 ст. 56.4 ЗК РФ, если: «1) не соблюдены условия для изъятия земельных участков, предусмотренные ЗК РФ; 2) указанные в ходатайстве основания для изъятия земельного участка не предусмотрены федеральными законами; 3) схема расположения земельного участка, приложенная к ходатайству об изъятии, не может быть утверждена; а также в иных случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации»[1].

В случае принятия ходатайства к рассмотрению Департамент направляет в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) запрос в целях выявления лиц, земельные участки и иные объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию. В случае отсутствия зарегистрированных прав на изымаемые объекты недвижимости ДГИ не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии недвижимого имущества реализует следующие полномочия по установлению правообладателей земельных участков и объектов недвижимости, подлежащих изъятию:

«запрашивает сведения об имеющихся правах на объекты недвижимого имущества в архивах, органах публичной власти, а также у предполагаемых правообладателей;

обеспечивает опубликование в установленном порядке по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию, сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных нужд г. Москвы;

обеспечивает размещение на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети Интернет сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных нужд города

[1] См.: статья 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации// СПС КонсультантПлюс.

Москвы;

обеспечивает размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков, на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены земельные участки»[1].

При этом финансирование мероприятий по выявлению правообладателей недвижимого имущества при рассмотрении ходатайства от организации осуществляются организацией за счет собственных средств.

В случае отсутствия сведений о правообладателях объектов недвижимости, расположенных на изымаемых земельных участках в едином реестре недвижимости, или невозможности их установить при помощи мероприятий по поиску правообладателей ДГИ обращается в суд с заявлением о признании права собственности г. Москвы на подобные объекты недвижимого имущества, независимо от того, были ли они поставлены на учет в качестве бесхозяйной недвижимой вещи.

По общему правилу решение об изъятии имущества принимается Департаментом в срок не позднее 30 календарных дней с даты получения обращения. Исключением являются случаи отсутствия сведений о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, подлежащих изъятию, когда решение принимается не ранее чем через 60 дней со дня опубликования сообщения о планируемом изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы.

Решение Департамента принимается в форме распоряжения – правового акта, который должен содержать: «сведения о цели изъятия земельного участка; сведения из ЕГРН о характеристиках изымаемого участка (кадастровом номере земельного участка, адресном ориентире земельного участка, площади земельного участка, о расположенных на земельном участке объектах недвижимости и их правообладателях) и реквизиты документов, в

[1] См.: п. 5 Порядка взаимодействия органов исполнительной власти г. Москвы, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы.

соответствии с которыми осуществляется изъятие; в случае, если решение об изъятии принимается на основании ходатайства об изъятии, поданного лицом, указывается это лицо; указываются сооружения, изъятие которых не осуществляется, а также сервитуты, которые установлены в отношении изымаемых земельных участков и которые сохраняются. К решению об изъятии в обязательном порядке прилагается схема расположения земельного участка в случае изъятия части земельного участка»[1].

Третьей стадией административной процедуры выступает исполнение решения по изъятию объектов недвижимости для государственных нужд. Здесь можно выделить два этапа.

На первом этапе полномочия органа исполнительной власти носят информационно-уведомительный характер. Так, Департамент городского имущества г. Москвы после принятия правового акта об изъятии недвижимого имущества в государственных нуждах в течение 10 дней со дня принятия решения об изъятии осуществляет следующие полномочия:

«опубликование правового акта об изъятии объектов недвижимого имущества в печатных средствах массовой информации и размещение в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

направление копии правового акта об изъятии объектов недвижимого имущества в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии;

направление письменных уведомлений и копии правового акта об изъятии объектов недвижимого имущества правообладателям изымаемой недвижимости;

направление государственному заказчику, организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие земельных участков (при наличии такого ходатайства), копии правового акта

[1] См.: п. 5.2.5. Порядка взаимодействия органов исполнительной власти г. Москвы, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы.

об изъятии земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества»[1].

На практике полномочия по реализации решения возлагаются на структурные подразделения Департамента. Например, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 27 января 2021 г. № 3151 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества»[2], принятого в целях, указанных в Адресной инвестиционной программе города Москвы, на Управление по реализации градостроительной политики и транспортной инфраструктуры была возложена обязанность направить в семидневный срок копии распоряжения заказными письмами с уведомлениями в адреса правообладателей изымаемых объектов недвижимого имущества. Одновременно отдел внутренних и внешних коммуникаций был обязан в течение семи дней со дня издания распоряжения обеспечить его публикацию в средствах массовой информации.

Управление обеспечения кадастрового учета и регистрации прав в этот же период должно было направить решение об изъятии объектов недвижимого имущества в Управление Росреестра по Московской области, а также обеспечить постановку изымаемых объектов недвижимости на кадастровый учет. Аналогичное разделение полномочий является сложившейся административной практикой[3].

---

[1] См.: п. 5.3 Порядка взаимодействия органов исполнительной власти г. Москвы, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы.

[2] Архив Департамента имущественных отношений города Москвы.

[3] См.: напр.: распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 27.01.2021 № 12109 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества»; распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 09.12.2020 № 42519 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества»; распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 14.11.2018 № 38177 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества (Юго-Восточный административный округ города Москвы)»; распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 26.02.2019 № 7262 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества для целей строительства технологической части транспортно-пересадочного узла на станции метро «Улица Дмитриевского» («Салтыковская улица»)// Архив Департамента городского имущества города Москвы.

В Московской области ввиду отсутствия подробного подзаконного регулирования уполномоченные органы при исполнении решений об изъятии объектов недвижимого имущества руководствуются непосредственно законодательными нормами. При этом различные органы исполнительной власти используют разные законы. Так, в основе деятельности Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области лежат положения Федерального закона № 43-ФЗ. Например, в соответствии с данным Законом после принятия распоряжения от 05 июня 2025 г. № 446-р «Об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области» структурные подразделения Министерства реализуют следующие полномочия. Отдел земельных отношений и подготовки территорий Управления земельно-имущественных отношений Министерства: в течение семи дней со дня принятия распоряжения направляет копию распоряжения собственникам изымаемых объектов недвижимого имущества заказным письмом с уведомлением о вручении; совместно с органами местного самоуправления обеспечивает опубликование (обнародование) распоряжения в печатных средствах массовой информации; в течение десяти дней со дня принятия распоряжения направляет копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кроме того, указанное подразделение организует работу по заключению с собственниками изымаемых объектов недвижимого имущества соглашения об изъятии недвижимого имущества путем выкупа по цене, основанной на результатах оценки рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимого имущества, представленной Министерством имущественных отношений Московской области.

Управление информационных технологий Министерства в течение семи дней со дня принятия распоряжения совместно с Министерством информации и молодежной политики Московской области осуществляет размещение распоряжения на официальном сайте Правительства Московской области, а в течение десяти дней – на сайте Министерства.

Управление финансов и бухгалтерского учета Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области обеспечивает расходы на мероприятия по изъятию объектов недвижимого имущества[1].

Несколько иной порядок реализации принятого решения об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд Московской области - в региональном Министерстве имущественных отношений. Например, на основании положений ЗК РФ издано распоряжение Министерства от 04 июля 2024 г. № 15 ВР – 1414 «Об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области»[2], в котором закреплены полномочия структурных подразделений. Управление земельной политики Министерства в течение 10 (десяти) дней со дня опубликования распоряжения: совместно с органами местного самоуправления обеспечивает опубликование распоряжения в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов; совместно с Министерством информации и молодежной политики Московской области осуществляет размещение распоряжения на официальном сайте Правительства Московской области; направляет копию распоряжения собственникам изымаемых объектов недвижимого имущества заказным письмом с уведомлением о вручении, а также копию распоряжения - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Управление государственных предприятий, учреждений и акционерных обществ Министерства в течение 10 (десяти) дней со дня принятия распоряжения осуществляет размещение распоряжения на

---

[1] См.: распоряжение Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области от 05 июня 2025 г. № 446-р «Об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области» // https://mtdi.mosreg.ru/download/document/17410672 (дата обращения: 10.06.2025)

[2] См.: распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 04 июля 2024 г. № 15 ВР – 1414 «Об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области» // https://mio.mosreg.ru/ (дата обращения: 10.06.2025)

официальном сайте Министерства.

На втором этапе полномочия органа исполнительной власти состоят в подготовке, согласовании и подписании соглашения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд. В научной литературе справедливо подчеркивается публично-правовой характер такого соглашения: «Именно с этих позиций должно рассматриваться соглашение о выкупе, заключаемое во исполнение принятого органом власти решения об изъятии. Такое соглашение, допускаемое на административной стадии изъятия, не отвечает признакам полноценной гражданско-правовой сделки, поскольку вопрос о выкупе предрешен, все существенные условия договора предопределены заранее и о свободе его заключения говорить не приходится»[1]. В данном соглашении помимо положений, предусмотренных ст. 56.9 ЗК РФ, нормативным правовом актом высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации могут быть закреплены дополнительные условия. Например, обязанности государственного заказчика либо организации, подавшей ходатайство об изъятии, выплатить возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости; условия, определяющие права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, которые прекращаются и (или) возникают на основании соглашения об изъятии недвижимости (п. 8.1 - 8.3 Порядка взаимодействия).

Проект соглашения с приложением материалов оценки рыночной стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) расчетов убытков, причиняемых в связи с изъятием недвижимого имущества, направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. Собственник или правообладатель недвижимого имущества вправе представить в орган исполнительной власти, принявший решение об изъятии недвижимого имущества, свои предложения к проекту соглашения об изъятии недвижимого имущества, в том числе предложения об изменении рыночной стоимости

[1] Винницкий А.В. Указ. соч. С. 324.

изымаемого недвижимого имущества и (или) размера убытков, причиняемых таким изъятием. К предложениям об увеличении рыночной стоимости недвижимого имущества и (или) размера убытков, причиняемых изъятием недвижимого имущества, должны быть приложены обосновывающие это увеличение документы. В случае признания указанных предложений обоснованными орган исполнительной власти, принявший решение об изъятии недвижимого имущества, дорабатывает проект соглашения об изъятии недвижимого имущества и направляет этот проект правообладателю изымаемого недвижимого имущества.

В случае достижения согласия между уполномоченным органом и собственником заключается соглашение об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд. В случае если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая такое ходатайство, осуществляет подготовку и подписание соглашения с правообладателем изымаемой недвижимости совместно с уполномоченным органом.

В качестве факультативного этапа можно выделить *передачу недвижимого имущества взамен изымаемого.* Она осуществляется на основании заключенного соглашения об изъятии недвижимости в соответствии с решением градостроительно-земельной комиссии г. Москвы или Московской области.

В случае несогласия собственника или иного правообладателя недвижимого имущества с размером возмещения стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) причиненных изъятием недвижимого имущества убытков, содержащимся в отчете об оценке изымаемых объектов недвижимого имущества и (или) причиненных таким изъятием убытков, подготовленном оценщиком по заказу органа исполнительной власти, принявшего решение об изъятии недвижимого имущества, собственник или правообладатель недвижимого имущества вправе оспорить в судебном порядке этот отчет.

Если в течение трех месяцев (90 дней) со дня получения собственником проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества указанное соглашение не заключено, уполномоченный орган, принявший решение об изъятии недвижимого имущества, осуществляет подготовку материалов в суд о принудительном изъятии такого имущества. Тем самым завершается административная процедура, а подача уполномоченным органом в суд иска о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости обуславливает начало *дополнительной судебной процедуры* изъятия объекта недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы или Московской области.

Таким образом, в действующем законодательстве закреплено два порядка изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд: добровольный и принудительный. При этом следует отметить, что последовательность осуществления органом исполнительной власти соответствующих полномочий и в первом, и во втором случае одинаковы до момента согласия или несогласия собственника с самим фактом изъятия объектов недвижимости для государственных нужд либо с существенными условиями заключаемого соглашения. Тем самым реализация полномочий исполнительным органом субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества представляет собой разновидность связанной с удовлетворением жизненных потребностей населения позитивной управленческой деятельности, которая, осуществляется в форме административной процедуры. Отсутствие согласия собственника на само изъятие либо если с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа позволяют уполномоченному органу предъявить иск о принудительном изъятии объекта недвижимости для государственных нужд, который рассматривается в рамках судебной процедуры. Таким образом, порядок осуществления полномочий органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области по изъятию объектов недвижимого имущества государственных нужд включает обязательную административную процедуру

и дополнительную судебную процедуру.

Содержание указанной административной процедуры составляют соответствующие действия уполномоченного органа, образующие следующие процессуальные стадии, включающие определенные этапы: 1) *возбуждение (заведение) административного дела*, содержащее этапы – формирование документов – оснований для изъятия и инициирование процедуры изъятия; 2) *рассмотрение обращения об изъятии недвижимого имущества и принятие решения* (этапы: рассмотрение обращения и принятие решения по обращению); 3) *исполнение решения по изъятию объектов недвижимости для государственных нужд (*этапы: информационно-уведомительный и подготовка, согласование и подписание соглашения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд).

Анализ правового регулирования и правоприменительной практики показал, что уполномоченные органы г. Москвы и Московской области при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд этих регионов обладают схожими полномочиями, которые реализуются в рамках соответствующей административной процедуры. Однако если в г. Москве принят специальный нормативный правовой акт, конкретизирующий и детализирующий положения действующего законодательства, то в Московской области подобный акт отсутствует.

2.2. Особенности реализации органами исполнительной власти г. Москвы полномочий по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд в рамках осуществления градостроительной деятельности и в целях реновации

Конституция РФ декларирует равенство всех субъектов Российской Федерации, а именно республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов (ч. 1 ст. 5). Вместе с тем г. Москва выделяется в тексте Конституции отдельно. Часть 2 ст. 70

Конституции РФ устанавливает, что г. Москва является столицей Российской Федерации, при этом статус столицы устанавливается отдельным федеральным законом. Исходя из буквального понимания конституционного предписания статус г. Москвы может быть отличен от статуса иных субъектов Российской Федерации, что и отмечено в ст. 1 Закона РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (далее – Закон РФ № 4802-1)[1]. Согласно содержащегося в нем определения: «Под статусом столицы Российской Федерации понимается правовое положение города Москвы, обусловленное установленными настоящим Законом особенностями прав и обязанностей федеральных органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти города Москвы в связи с осуществлением городом Москвой функций столицы Российской Федерации, особенностями регулирования отдельных правоотношений, устанавливаемыми настоящим Законом в целях реновации жилищного фонда в городе Москве, осуществления градостроительной деятельности в городе Москве, а также в целях надежного функционирования объектов электросетевого хозяйства, расположенных на территории города Москвы».

Тем самым статутный закон закрепляет возможность особого регулирования отношений, непосредственно связанных с предметом нашего исследования. Речь прежде всего идет об особенностях реализации органами исполнительной власти г. Москвы полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд в рамках осуществления градостроительной деятельности.

Анализ правоприменительной практики, сложившейся в г. Москве, показывает, что изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд прежде всего производится при реализации адресной инвестиционной программы г. Москвы. Так, из всех распоряжений Правительства г. Москвы «Об изъятии для государственных нужд объектов

[1] Закон РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1993. № 19. Ст. 683.

недвижимого имущества», принятых в 2021 г., 156 или 99,4 % направлены на реализацию указанной программы, в 2022 г. - 146 распоряжений (84,4 %), в 2023 г. -182 (56,3 %), в 2024 г. - 356 (55,1 %)[1].

В настоящий момент в целях строительства (реконструкции) объектов капитального строительства за счет средств бюджета г. Москвы московским правительством утверждена Адресная инвестиционная программа города Москвы на 2024-2027 годы (далее – программа, АИП)[2]. Порядок формирования и реализации программы установлен постановлением Правительства г. Москвы от 30 декабря 2011 г. № 671-ПП[3]. В соответствии с указанными нормативными правовыми актами полномочия по разработке АИП возложены на Департамент экономической политики и развития. Перечень объектов, подлежащих включению в программу, формируют Департамент градостроительной политики и Департамент городского имущества, получая предложения от органов исполнительной власти - координаторов государственных программ г. Москвы и ответственных исполнители непрограммных мероприятий. Перечни объектов направляются в Департамент экономической политики и развития, который формирует сводный перечень объектов АИП. Реализация адресной программы осуществляется главными распорядителями бюджетных средств (Департамент гражданского строительства, Департамент строительства транспортной и инженерной инфраструктуры, Департамент развития новых территорий, и др.) на основе доведенных до них предельных объемов бюджетных ассигнований по объектам АИП. Государственными заказчиками (заказчиками) выступают практически все отраслевые органы исполнительной

---

[1] Статистика подготовлена автором на основе материалов архива ДГИ г. Москвы и СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: постановление Правительства Москвы от 08.10.2024 № 2251-ПП «Об Адресной инвестиционной программе города Москвы на 2024-2027 годы» // Вестник Москвы. 2024. № 61. Том 1.

[3] См.: постановление Правительства Москвы от 30.12.2011 № 671-ПП (ред. от 05.06.2024) «Об утверждении Положения о порядке формирования и реализации адресной инвестиционной программы города Москвы»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2012. № 3.

власти г. Москвы, т.к. в рамках АИП реализуется 12 государственных программ.

Порядок осуществления полномочий органов исполнительной власти по изъятию объектов недвижимости в рамках АИП определен в Положении о порядке взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение строительства объектов капитального строительства в рамках реализации адресной инвестиционной программы города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 25 февраля 2014 г. № 77-ПП[1]. В приложении 3 к указанному положению «Порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы в целях обеспечения строительства объектов капитального строительства в рамках реализации адресной инвестиционной программы города Москвы» установлены следующие особенности реализации полномочий исполнительных органов.

Департамент городского имущества города в срок не позднее 15 рабочих дней с даты получения обращения заказчика, но не ранее шестидесяти дней со дня опубликования сообщения о предстоящем изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН обеспечивает принятие правового акта об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы.

Департамент городского имущества:

---

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 25.02.2014 № 77-ПП (ред. от 04.03.2025) "О порядке взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение строительства объектов капитального строительства в рамках реализации адресной инвестиционной программы города Москвы" (вместе с "Положением о порядке взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение строительства объектов капитального строительства в рамках реализации адресной инвестиционной программы города Москвы") // http://www.mos.ru (дата обращения: 05.03.2025).

- в срок не позднее 7 календарных дней со дня принятия правового акта об изъятии земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества обеспечивает в установленном порядке его опубликование в печатных средствах массовой информации и размещение в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также направление его копий правообладателям.

- в срок не позднее 10 календарных дней со дня принятия правового акта об изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества обеспечивает его направление в Росреестр.

Исполнительный орган г. Москвы – заказчик:

со дня принятия правового акта об изъятии обеспечивает проведение оценки подлежащих изъятию земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества с определением их стоимости и (или) причиняемых изъятием убытков.

В случае согласия правообладателя на получение денежной компенсации за изымаемый земельный участок и (или) иное недвижимое имущество заказчик в срок не позднее 5 рабочих дней со дня получения оценки в его адрес обеспечивает подготовку проекта соглашения, содержащего следующие условия: 1) сведения об изымаемом земельном участке и (или) иных объектах недвижимого имущества; 2) цену изымаемого земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества, определенную по результатам проведения оценки; 3) обязательства заказчика уплатить выкупную цену земельного участка и (или) иного недвижимого имущества, включающую в себя рыночную стоимость земельного участка и (или) иного недвижимого имущества, и (или) убытки, причиняемые изъятием; 4) порядок и сроки прекращения прав правообладателя на изымаемый земельный участок и (или) иной объект недвижимого имущества.

Подготовленный проект соглашения заказчик в срок не ранее чем через два месяца со дня принятия правового акта об изъятии направляет правообладателю и обеспечивает его заключение.

В случае несогласия правообладателя после принятия правового акта об изъятии земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества с предложенными условиями изъятия и соответственно соглашения по истечении трех месяцев со дня направления проекта соглашения и на основании уведомления заказчика Департамент городского имущества обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества.

Вместе с тем с 1 января 2025 г. из-под действия указанного постановления выведены объекты капитального строительства, по которым государственными заказчиками (заказчиками) строительства выступают Департамент городского имущества города Москвы, Департамент гражданского строительства города Москвы, Департамент развития новых территорий города Москвы, Департамент строительства транспортной и инженерной инфраструктуры города Москвы, Департамент градостроительной политики города Москвы, Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы и подведомственные указанным органам исполнительной власти города Москвы организации.

Порядок взаимодействия перечисленных органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение строительства объектов капитального строительства в рамках реализации адресной инвестиционной программы города Москвы, в настоящее время определяется приказом Департамента городского имущества от 05 марта 2025 г. № 87 «Об утверждении Регламента взаимодействия по освобождению территории строительства объектов Адресной инвестиционной программы города Москвы, Московского фонда реновации жилой застройки». Согласно п. 5.4 Регламента полномочия на проведение всех мероприятий по изъятию объектов недвижимости переданы ГКУ «Московский центр недвижимости».

В настоящее время одним из стратегических направлений развития градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации является

комплексное развитие территорий (далее – КРТ), которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, обновления застроенных территорий. По словам С.С. Собянина: «Сейчас в Москве на разных стадиях проработки и реализации находятся 302 проекта КРТ. Программа охватила около 4,2 тыс. га бывших промзон, незастроенных и неэффективно используемых участков»[1].

Согласно ст. 4 Закона РФ № 4802-1 в г. Москве устанавливаются особенности реализации решений о комплексном развитии территорий города Москвы операторами комплексного развития территорий, определенными высшим исполнительным органом государственной власти города Москвы, в том числе если при реализации решения о комплексном развитии территории оператор перестает соответствовать требованиям, установленным ч. 2 ст. 71 ГрК РФ. Правовой основой комплексного развития территорий выступают постановления Правительства Москвы от 23 марта 2021 г. № 331-ПП «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы»[2] и от 23 октября 2024 г. № 2410-ПП «Об особенностях комплексного развития территории нежилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве»[3].

Анализ практики показывает, что количество изъятий объектов недвижимого имущества для целей комплексного развития территории неуклонно растет в 2021 г. – 1 распоряжение (0,6 %), в 2022 г. – 27 (15,6 %), в

---

[1] Собянин: более 300 проектов КРТ находятся на разных стадиях проработки и реализации // https://stroi.mos.ru/news/sobianin-bolieie-300-proiektov-krt-nakhodiatsia-na-stadiiakh-prorabotki-i-riealizatsii?from=cl

[2] См.: постановление Правительства Москвы от 23.03.2021 № 331-ПП (ред. от 21.11.2024) "О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы" (вместе с "Порядком взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы и комплексного развития территорий города Москвы по инициативе правообладателей") // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2021. № 18.

[3] См.: постановление Правительства Москвы от 23.10.2024 № 2410-ПП "Об особенностях комплексного развития территории нежилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве" // Вестник Москвы. 2024. № 60.

2023 г. – 135 (41,8 %); в 2024 г. – 290 (44,9 %)[1].

Порядок взаимодействия органов исполнительной власти г. Москвы, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки города Москвы (далее - Порядок) утвержден постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 г. № 941 – ПП[2].

Особенностью указанной процедуры прежде всего является то, что ее инициаторами выступают лицо, с которым в установленном нормативными правовыми актами г. Москвы порядке заключен договор о КРТ (далее - заказчик), либо юридическое лицо, определенное г. Москвой и обеспечивающее реализацию решения о КРТ (далее - оператор КРТ).

Заказчик направляет согласно ст. 56.4 ЗК РФ в Департамент городского имущества ходатайство об изъятии, а оператор КРТ – обращение об изъятии. При отсутствии оснований для отказа в удовлетворении ходатайства (обращения) об изъятии ДГИ осуществляет подготовку и принятие распоряжения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях КРТ в следующий срок:

в течение 40 рабочих дней со дня поступления ходатайства (обращения) в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, за исключением города Москвы, муниципальной собственности, в границах территории, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом

---

[1] Статистика подготовлена автором на основе материалов архива ДГИ г. Москвы и СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: постановление Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП (ред. от 17.12.2024) "Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы, и признании утратившими силу правовых актов города Москвы"// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2016. № 2.

местного самоуправления, в соответствии с п. 3 ст. 56.12 ЗК РФ;

в течение 20 рабочих дней со дня поступления ходатайства (обращения) в отношении остальных объектов недвижимого имущества.

При наличии оснований, предусмотренных п. 11 ст. 56.4 ЗК РФ (например, не соблюдены условия изъятия земельных участков для государственных нужд), а также при отсутствии полного пакета документов, в течение 20 рабочих дней со дня получения от ходатайства (обращения) принимает решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии или обращения и направляет принятое решение заказчику или оператору КРТ с указанием причины принятия такого решения.

В течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии Департамент обеспечивает его опубликование и размещение на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти г. Москвы сообщения о принятом решении об изъятии, а также направляет в адрес префектуры соответствующего административного округа решение об изъятии в целях его опубликования на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ. Кроме того, направляет копию решения об изъятии в орган регистрации прав, Комитет по архитектуре и градостроительству и заказчику или оператору КРТ.

Направляет письменное уведомление, копию решения об изъятии правообладателям изымаемых объектов недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов - по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае если в связи с изъятием земельных участков изъятию подлежат расположенные на них здания, сооружения, находящиеся в них помещения, копия решения об изъятии направляется также по месту нахождения таких зданий, сооружений, помещений. Если правообладатель изымаемых объектов недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также

отправляется копия решения об изъятии в электронной форме.

В случае самостоятельного осуществления КРТ г. Москвой проводит мероприятия по прекращению и (или) возникновению прав на объекты недвижимого имущества на основании соглашения об изъятии, а также прекращению прав на изымаемые объекты недвижимого имущества в связи с их сносом. Порядок взаимодействия органов исполнительной власти г. Москвы в случаях самостоятельного осуществления комплексного развития территории г. Москвой устанавливается приказом Департамента городского имущества по согласованию с Департаментом гражданского строительства.

Соглашение об изъятии заключается между Департаментом городского имущества, правообладателем изымаемых объектов недвижимого имущества и заказчиком либо оператором КРТ. В случае если соглашение об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях КРТ не заключено в течение одного месяца со дня, когда лицу, у которого изымаются объекты недвижимого имущества, предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения, Департамент городского имущества обращается в суд с иском об изъятии объектов недвижимого имущества, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся правообладателями объектов недвижимого имущества.

В случае вынесения судом решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях КРТ и о предоставлении возмещения в связи с таким изъятием заказчик, оператор КРТ в течение 7 дней со дня вынесения решения суда перечисляет денежные средства в счет такого возмещения на банковский счет, указанный правообладателем изымаемых объектов недвижимого имущества, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

В г. Москве с 2017 г. в целях реализации государственной политики по массовому расселению и сносу ранее возведенного жилья стала проводиться реновация жилищного фонда, под которой понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации

жилищного фонда в городе Москве, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства[1]. Аналогичное определение термина «реновация» содержится в п. 1 ч. 1 ст. 1 Закона г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» (далее – Закон № 14)[2]. В этом же законе определяется понятие «программа реновации» - нормативный правовой акт Правительства Москвы, определяющий перечень многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется реновация (п. 2 ч. 1 ст. 1). Программа реновации жилищного фонда в городе Москве утверждена постановлением Правительства Москвы от 01 августа 2017 г. № 497-ПП[3]. Указанные нормативные правовые акты выступают правовой основой реновации жилого фонда.

Опыт осуществления органами исполнительной власти полномочий по изъятию недвижимого имущества в целях реновации, накопленный в г. Москве, уникален и поэтому требует подробного рассмотрения. На середину июня 2025 г., по данным Департамента градостроительной политики города Москвы, «по программе реновации уже построено 5,8 млн кв. м жилья, что позволит расселить более 1,2 тыс. домов. В 2025–2027 годах мы планируем

---

[1] Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве» // СЗ РФ. 2017. № 27. Ст. 3938.

[2] См.: Закон г. Москвы от 17.05.2017 № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. № 28. Т. 2.

[3] См.: постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП (ред. от 16.04.2024) «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве»// Официальный сайт Мэра Москвы http://www.mos.ru (дата обращения: 05.06.2025).

построить и спроектировать 7 млн кв. м жилья по программе реновации. На ее реализацию в бюджете города на три года предусмотрено 1,2 трлн руб.»[1].

Деятельность по реновации начинается с принятия решения о включении многоквартирных домов в проект программы реновации жилого фонда г. Москвы и выявления мнения собственников многоквартирных домов о возможности переселения. В соответствии с положениями ст. 4 Закона РФ № 4802-1 полномочия по включению многоквартирных домов в программу реновации отнесены к компетенции органов исполнительной власти г. Москвы – управ районов, префектур административных округов и Государственной жилищной инспекции Москвы (далее – ГЖИ). На основании заключения о неудовлетворительном состоянии в программу были включены исключительно многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, а именно с количеством этажей не более девяти, возведенные по типовым проектам, разработанным в период с 1957 по 1968 год, с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий.

По существу, порядок осуществления полномочий органов исполнительной власти г. Москвы в рамках реновации представляет собой самостоятельную административную процедуру изъятия недвижимого имущества (земельных участков под многоквартирными домами, нежилых помещений и мест общего пользования в многоквартирных домах) для государственных нужд. При этом имеется ряд существенных особенностей, отличающих процедуру реновации от ранее рассмотренных процедур изъятия недвижимого имущества для государственных нужд. Прежде всего следует отметить добровольность изъятия недвижимого имущества и участия собственников многоквартирных жилых домов в реновации на территории г. Москвы. В силу ст. 7.1. Закона РФ № 4802-1 включение многоквартирного дома в программу реновации и реализация программы реновации возможна только после учета мнения собственников помещений в многоквартирном

[1] Снос федерального масштаба // https://www.kommersant.ru/doc/7799212 (дата обращения: 17.06.2025).

доме.

Порядок и формы учета мнения собственников многоквартирного дома об участии в программе реновации утверждены постановлением Правительства Москвы от 02 мая 2017 г. № 245-ПП «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве»[1]. Этим актом утверждены две формы фиксации мнения собственников: 1) электронное голосование в рамках проекта «Активный гражданин»; 2) общее собрание собственников, проводимое согласно жилищному законодательству. Независимо от формы учета мнения населения для включения дома в программу реновации необходимо не менее 2/3 голосов собственников.

Голосование о вступлении в программу реновации проводилось в период с 15 мая по 15 июня 2017 г. Собственникам и нанимателям квартир в пятиэтажках, включенных в перечень, были разосланы уведомления с предложением принять участие в голосовании. Уведомления были размещены на информационных досках подъездов, направлены на электронную почту и по SMS. Также сообщения о проведении голосования были размещены на официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, в системе «Активный гражданин», в окружных и районных газетах, других СМИ. По итогам голосования в проект программы реновации включены 5175 домов, где «за» высказались жители более двух третей (не менее 66,7 процента) квартир[2]. При этом квартиры, мнения собственников или нанимателей которых разделились поровну, при подведении итогов голосования не учитывались. Проект программы реновации был утвержден постановлением Правительства Москвы. В настоящее время включение новых домов в программу не

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 02.05.2017 № 245-ПП «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве» (вместе с «Порядком голосования для последующего включения многоквартирных домов в проект программы реновации жилищного фонда в городе Москве») // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. № 26. Том 2.

[2] https://www.rbc.ru/society/11/07/2025/6870a6959a794756ec6d205b (дата обращения: 11.07.2025)

производится.

Однако многоквартирный дом может быть исключен из программы реновации, если на общем собрании собственники, обладающие более одной трети голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в этом многоквартирном доме, примут указанное решение. В этом случае Государственная жилищная инспекция г. Москвы проверяет протокол общего собрания и при наличии кворума вносит в Правительство Москвы предложение об исключении многоквартирного дома из программы реновации. После исключения дома из программы реновации дом включается в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы и собственники начинают оплачивать взносы на капитальный ремонт (п. 2 постановления Правительства Москвы от 01 сентября 2017 г. № 624-ПП «О порядке рассмотрения обращений об исключении многоквартирных домов из Программы реновации жилищного фонда в городе Москве»[1]). Исключение многоквартирного дома из программы реновации принимается в форме постановления Правительства города Москвы о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 01 августа 2017 г. № 497-ПП[2].

Второй особенностью можно назвать сокращенные сроки прекращения права собственности у граждан и перехода права на помещения в собственность г. Москвы. Традиционно изъятие недвижимого имущества для государственных нужд является сложной и долгосрочной процедурой. Учитывая возможность судебной защиты прав собственниками или интересов города, период от начала процедуры изъятия и до перехода права собственности на недвижимое имущество к публично- правовому

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 01.09.2017 № 624-ПП «О порядке рассмотрения обращений об исключении многоквартирных домов из Программы реновации жилищного фонда в городе Москве»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. № 51.

[2] См. напр.: постановление Правительства Москвы от 03.10.2017 № 730-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. № 497-ПП» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 56. 2017.

образованию может занять более календарного года. Изъятие недвижимого имущества в рамках процедуры реновации занимает более короткий временной промежуток. В силу ст. 7.1. Закона РФ № 4802-1 право собственности может возникнуть с момента заключения первого соглашения, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, но не ранее девяноста дней с момента опубликования решения о включении многоквартирного дома в программу реновации. Сама процедура перехода права от момента размещения информации о включении многоквартирного дома в программу реновации до заключения первых договоров на переход права собственности или равноценную выплату должна занимать не более полугода.

В качестве третьей особенности можно выделить дополнительные гарантии собственникам жилых помещений. Собственникам (нанимателям) жилых помещений по их выбору предлагается равнозначное жилое помещение или равноценное возмещение в денежной форме (ч. 3 ст. 7.3 Закона РФ № 4802-1; ст. 5 Закона г. Москвы № 14). При прекращении прав на жилые помещения в случае изъятия земельного участка под многоквартирным домом для государственных нужд собственнику полагается исключительно предварительное и равноценное возмещение за изымаемое жилое помещение (п. 6 и п. 7 ст. 32 ЖК РФ). Собственники жилых помещений освобождены от налога на доходы физических лиц, полученные в связи с реализацией Программы реновации жилищного фонда в денежной форме в виде равноценного возмещения либо в натуральной форме в виде жилого помещения или доли в нем (п. 41.1 ст. 217 НК РФ).

Статья 7.2. Закона РФ № 4802-1 предусматривает, что изъятие земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях реализации программы реновации осуществляется в соответствии с положениями ст. 10 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации

- городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[1]. В соответствии со ст. 10 Закона изъятие недвижимого имущества возможно исключительно на возмездной основе посредством его выкупа у собственника либо возмещения убытков иному правообладателю. Принудительное изъятие недвижимости в целях реновации возможно только в отношении нежилых помещений исключительно на основании решения суда.

В качестве четвертой особенности рассматриваемой административной процедуры следует отметить специальный порядок изъятия нежилых помещений для государственных нужд в многоквартирных домах и объем гарантий для их собственников в рамках реновации. В Законе г. Москвы № 14 в качестве гарантии прав собственников нежилых помещений указывается предварительное и равноценное возмещение в денежной форме или в форме равноценного нежилого помещения на праве собственности (ст. 8).

Постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 г. № 941-ПП утвержден Порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при изъятии нежилых помещений в многоквартирных домах для государственных нужд города Москвы в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве (далее – Порядок)[2].

Началом (инициированием) процедуры здесь является момент принятия решения о готовности к переселению многоквартирного дома по Программе реновации жилищного фонда в г. Москве и направление указанного решения

---

[1] См.: Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ .2013. № 14. Ст. 1651.

[2] См.: постановление Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП (ред. от 17.12.2024) «Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы и признании утратившими силу правовых актов города Москвы» // СПС КонсультантПлюс.

Департаментом градостроительной политики города Москвы в Департамент городского имущества города Москвы (п. 2 Порядка). После получения обращения ДГИ решается задача по установлению правообладателей нежилых помещений, подлежащих изъятию. Департамент или подведомственное ему государственное казенное учреждение в срок не позднее пяти рабочих дней направляет запрос в Росреестр о зарегистрированных правах на объекты недвижимости. При наличии в ЕГРН информации о собственниках нежилых помещениях Департамент в течение 14 рабочих дней со дня ее получения осуществляет подготовку и принятие правового акта об изъятии нежилых помещений.

Принятие решения осложняется при отсутствии информации в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на нежилые помещения. В указанном случае Департамент в срок не позднее 15 календарных дней: запрашивает сведения об имеющихся правах на нежилые помещения в иных органах и организациях публичной власти, а также у предполагаемых собственников; осуществляют публикацию сообщений о планируемом изъятии нежилых помещений, содержащего следующие сведения: о цели изъятия нежилых помещений; перечень кадастровых и иных характеристик нежилых помещений; адрес, по которому правообладатели могут получить информацию о предполагаемом изъятии; наименование исполнительного органа власти.

Решение об изъятии нежилого помещения в рамках реновации в соответствии с п. 4.2.14(1) Положения о Департаменте городского имущества принимает ДГИ в форме распоряжения. По общему правилу срок принятия решений устанавливается в 30 дней с момента получения обращения Департаментом о готовности многоквартирного дома к переселению. Указанный срок распространяется на случаи, если в ЕГРН имеются сведения о собственниках нежилых помещений. Само распоряжение об изъятии готовится в срок не позднее 14 дней с момента получения соответствующей информации.

В случае если Департамент осуществлял мероприятия по поиску правообладателей нежилых помещений, то решение принимается по результатам выявления собственников в срок не ранее 60 календарных дней со дня опубликования сообщения о планируемом изъятии.

В настоящий момент количество распоряжений об изъятии нежилых помещений в целях реновации постепенно снижается, в 2021 г. Департаментом было издано 24 (15,4%) распоряжения из 157 распоряжений об изъятии имущества для государственных нужд города Москвы, в 2022 г. Департаментом имущества было издано 19 (13%) распоряжений из 173, то в 2023 г. было издано только 4 (2,2 %) распоряжения из 323[1]. Указанная тенденция вызвана ограниченным сроком действия первого этапа программы реновации (2020 – 2024 гг.). Вместе с тем в 2024 г. из 646 распоряжений об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества 195 (30,1%) было принято в целях реновации, что можно объяснить подготовкой ко второму этапу программы (2025 – 2028 гг.)[2].

После издания распоряжения по изъятию нежилых помещений в целях реновации согласно п. 3.6. Порядка Департамент в течение 10-ти календарных дней осуществляет ряд полномочий. Рассмотрим их реализацию на примере распоряжения ДГИ от 09 августа 2023 г. № 56124 «Об изъятии для государственных нужд объекта недвижимого имущества»[3]. Управление по реализации градостроительной политики и транспортной инфраструктуры обязано направить копию распоряжения правообладателям, а также материалы в Департамент экономической политики и развития города для проведения независимой рыночной оценки изымаемого объекта недвижимого имущества. Отдел внутренних и внешних коммуникаций обязан обеспечить публикацию распоряжения в средствах массовой информации.

Управление обеспечения кадастрового учета и регистрации прав в срок

---

[1] Архив Департамента городского имущества города Москвы.

[2] Статистика подготовлена автором на основе материалов архива ДГИ г. Москвы и СПС КонсультантПлюс.

[3] Архив Департамента городского имущества города Москвы.

не позднее семи календарных дней со дня издания распоряжения направляет решение об изъятии объекта недвижимого имущества в Управление Росреестра по г. Москве.

В декабре 2024 г. в Порядок были внесены коррективы, согласно которым изменен порядок оценки рыночной стоимости изымаемых и (или) предоставляемых нежилых помещений. Если ранее эти работы организовывал Департамент экономической политики и развития города Москвы, то теперь сам ДГИ обеспечивает организацию проведения таких работ, а также определение убытков, причиненных изъятием нежилых помещений. В срок не позднее 5 рабочих дней со дня завершения работ по оценке рыночной стоимости изымаемых и (или) предоставляемых нежилых помещений ДГИ обеспечивает подготовку проекта соглашения об изъятии нежилых помещений для государственных нужд города Москвы в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и направление проекта соглашения об изъятии собственнику нежилых помещений для подписания.

Соглашение обязательно включает в себя следующие условия: наименования лиц, являющихся сторонами; сведения об изымаемых нежилых помещениях; цель изъятия нежилых помещений; реквизиты решения об изъятии; права на нежилые помещения; срок передачи изымаемых нежилых помещений; размер и порядок выплаты возмещения. После заключения соглашения Департамент осуществляет возмещение собственникам нежилых помещений либо в денежной форме, либо посредством предоставления равноценного нежилого помещения, находящегося в собственности г. Москвы.

По результатам заключения соглашения и осуществления возмещения собственникам изымаемых помещений Департамент обеспечивает перевод нежилого помещения в государственную собственность г. Москвы. После этого уполномоченные органы осуществляют вывод из эксплуатации и снос многоквартирного дома, включенного в программу реновации. Эта

деятельность регламентируется постановлением Правительства Москвы от 11 декабря 2018 г. № 1516-ПП, которым утверждено соответствующее Положение[1]. Принятие решения о выводе из эксплуатации многоквартирного дома отнесено к компетенции префектуры административного округа г. Москвы. Такое решение основывается на уведомлении Департамента городского имущества, содержащего информацию о выселении всех собственников жилых помещений и освобождении всех нежилых помещений в таком многоквартирном доме (п. 2.1. и 2.2. Положения).

В качестве заключительного полномочия ДГИ можно выделить подготовку искового заявления в случае уклонения или отказа собственника нежилого помещения от подписания соглашения по изъятию имущества. Право на обращение в суд возникает у Департамента в случае не подписания собственником нежилого помещения по истечении 90 календарных дней проекта соглашения по изъятию нежилого помещения.

Таким образом, особенности реализации органами исполнительной власти г. Москвы полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд обусловлены статусом г. Москвы как столицы Российской Федерации. В статутном законе закреплена возможность специального правового регулирования отношений, возникающих при осуществлении градостроительной деятельности, что предполагает наличие нормативных правовых актов г. Москвы, которые определяют региональную специфику изъятия недвижимого имущества для государственных нужд.

Анализ нормативной базы и правоприменительной практики показал, что наибольшее количество изъятий недвижимости для государственных

[1]См.: постановление Правительства Москвы от 11.12.2018 № 1516-ПП «Об утверждении Положения об осуществлении вывода из эксплуатации включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве многоквартирных домов и о порядке подготовки схемы границ территории, необходимой для проведения мероприятий по сносу многоквартирного дома, в отношении которого принимается решение о выводе из эксплуатации многоквартирного дома, и о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 24 февраля 2010 г. № 157-ПП» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2018. № 70.

нужд г. Москвы происходит в рамках адресной инвестиционной программы, комплексного развития территорий и в целях реновации. Основные полномочия здесь возлагаются на Департамент городского имущества г. Москвы, который реализует полномочия по установлению собственников изымаемого недвижимого имущества, принятию итогового решения об изъятии имущества в форме распоряжения, оценке рыночной стоимости изымаемых и (или) предоставляемых нежилых помещений, подготовке соглашений с собственниками изымаемого недвижимого имущества, обеспечению государственной регистрации перехода прав на изымаемое имущество, подготовке исковых заявлений по обеспечению судебной защиты публичных интересов в случае уклонения собственников от заключения соглашений. При этом в последнее время полномочия по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимости возложены на ГКУ «Московский центр недвижимости».

2.3. Полномочия, осуществляемые органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в рамках судебной защиты публичного интереса при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд

Часть 3 ст. 35 Конституции РФ закрепляет, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Диспозиция указанной статьи Конституции устанавливает три главных условия реализации полномочий органов исполнительной власти по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд. Во-первых, обязанность органов исполнительной власти обеспечить равноценное возмещение стоимости изымаемого недвижимого имущества. Во-вторых, возмещение должно быть осуществлено предварительно, то есть органы исполнительной власти обязаны возместить в полном объеме стоимость изымаемого

имущества или передать равноценное недвижимое имущество до фактического и юридического прекращения права на недвижимое имущество. В-третьих – это добровольность изъятия, выраженная в согласии правообладателей на условия изъятия недвижимого имущества, предлагаемые органами исполнительной власти, в ином случае изъятие возможно только по решению суда. Таким образом, обращение в суд органов исполнительной власти либо правообладателей при наличии спора по факту или условиям изъятия недвижимого имущества, а также рассмотрение их требований в судебном порядке является одновременно и конституционной гарантией, и дополнительной судебной процедурой изъятия недвижимого имущества для государственных нужд.

В полномочия органов исполнительной власти входит подготовка иска о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости для государственных нужд. Анализ правоприменительной практики свидетельствует, что г. Москве такие полномочия сосредоточены в Департаменте городского имущества, а в Московской области – Министерстве имущественных отношений. Ответчиками являются физические и юридические лица, обладающие правами на недвижимое имущество и отказывающиеся подписывать соглашения об отчуждении имущества для государственных нужд соответственно г. Москвы или Московской области. Подсудность дел определяется по правовому статусу правообладателя имущества. В случае если имущество принадлежит коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю, то гражданские дела рассматриваются в арбитражных судах. Суды общей юрисдикции рассматривают дела об изъятии недвижимого имущества у физических лиц, не осуществляющих предпринимательскую деятельность. В частности, это касается собственников жилых помещений.

Иск об изъятии недвижимого имущества уполномоченным органом может быть предъявлен в суд в течение трех лет со дня принятия такого решения (ч. 9 ст. 10 Федерального закона № 43-ФЗ).

Анализируя судебную практику по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд следует признать, что в подавляющем большинстве случаев суды удовлетворяют исковые требования об изъятии недвижимого имущества, предъявляемые к правообладателям имущества. При этом правовые основания для удовлетворения иска, применяемые судами в г. Москве, имеют свою специфику их можно разделить на общие – применяемые на всей территории Российской Федерации, в том числе в г. Москве и в Московской области, и специальные – применяемые только на территории г. Москвы как столицы Российской Федерации.

Общие правовые основания для изъятия объектов недвижимости включают в себя нормы федерального законодательства (ст. 282 ГК РФ, п.п. 8 - 10 ст. 56.10 ЗК РФ), специальные правовые основания для изъятия также закрепляются в федеральных законодательных актах, но при этом распространяют свое действие на территорию г. Москвы. Суды общей юрисдикции и арбитражные суды г. Москвы и Московской области (в зависимости от места нахождения изымаемого имущества)[1] в качестве правовых оснований изъятия ссылаются на п. 13 ст. 10 Федерального закона № 43-ФЗ устанавливающий, что вступивший в законную силу судебный акт о принудительном изъятии недвижимого имущества является основанием для прекращения и возникновения прав на изымаемое недвижимое имущество, регистрации перехода прав на изымаемое недвижимое имущество и выплат установленных возмещений, а также на п. 1 ст. 14 этого закона, который определяет, что вступивший в законную силу судебный акт об изъятии недвижимого имущества является основанием для осуществления государственной регистрации прекращения прав на недвижимое имущество лиц, у которых изымается недвижимое имущество.

Арбитражные суды и федеральные суды общей юрисдикции,

[1] См. напр.: Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2021 № 305-ЭС21-14997 по делу № А40-72481/2020 // СПС КонсультантПлюс; Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10.01.2024; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.02.2024 по делу № 88-1049/2024 // СПС КонсультантПлюс.

рассматривая споры по вопросам изъятия недвижимого имущества для государственных нужд в целях реновации жилищного фонда в г. Москве или строительства, реконструкции объектов регионального значения[1] руководствуются специальными нормами Закона РФ № 4802-1, которые закреплены в ст. 7.2 этого Закона. Во-первых, изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы в целях реализации программы реновации или строительства (реконструкции) объектов регионального значения осуществляется в соответствии с положениями ст. 10 Федерального закона № 43-ФЗ.

Во-вторых, спор о размере подлежащих возмещению стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) убытков, причиненных таким изъятием, судом выделяется в отдельное производство и рассматривается отдельно от спора об изъятии недвижимого имущества. Это означает, что суд вначале принимает решение о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, а затем разрешает вопрос о стоимости изымаемого имущества и (или) убытках.

В-третьих, в рамках такого производства суд устанавливает размер компенсации на основании отчета об оценке изымаемых объектов недвижимого имущества и (или) о причинённых убытках, подготовленного оценщиком по заказу органа исполнительной власти, принявшего решение об изъятии недвижимого имущества.

Эти нормы, введенные в 2023 г., значительно упростили порядок изъятия недвижимого имущества в г. Москве. Так, в арбитражных судах стала складываться практика, когда при рассмотрении споров об изъятии нежилых помещений, включенных в программу реновации, суды удовлетворяют исковые требования Департамента городского имущества по их принудительному изъятию и определяют стоимость компенсаций и убытков за изымаемое недвижимое имущество согласно отчетам об оценке,

[1] См., напр.: постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.10.2024 № Ф05-22104/2024 по делу № А40-274089/2023 // СПС КонсультантПлюс.

прилагаемым к материалам гражданских дел ДГИ. При наличии возражений собственника о размере компенсационных выплат суды не назначают независимые экспертизы в рамках судебного разбирательства, а выделяют этот спор в отдельное производство[1].

Основанием для реализации уполномоченным органом права на обращение в суд с исковым заявлением о принудительном изъятии недвижимого имущества является наличие двух обстоятельств: 1) истечение девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости; 2) отсутствие у уполномоченного органа подписанного правообладателем в этот срок соглашения об изъятии недвижимости. Например, в рамках гражданского дела № А40-258165/2022 правообладатель не направил в установленный срок подписанный проект соглашения в Департамент городского имущества г. Москвы, ограничившись лишь своими возражениями по стоимости изымаемого имущества, что стало основанием для обращения ДГИ в суд[2].

Анализ практики рассмотрения судами исковых требований уполномоченного органа об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд позволяет выделить следующие причины, обуславливающие отказ правообладателя от подписания проекта соглашения об изъятии имущества.

Во-первых, несогласие с установленной уполномоченным органом суммой компенсации за изымаемое имущество[3]. Так, например, в рамках

---

[1] См. напр.: постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.07.2024 № 09АП-82528/2023-ГК, 09АП-82529/2023-ГК по делу № А40-242765/2022 // СПС КонсультантПлюс; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2024 № 09АП-47303/2024 по делу № А40-112787/2024 // СПС КонсультантПлюс; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2024 № 09АП-47421/2024-ГК, 09АП-47429/2024-ГК по делу № А40-7872/2024// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.01.2024 № Ф05-34619/2023 по делу № А40-258165/2022 // СПС Консультант Плюс; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2023 № 09АП-49680/2023 по делу № А40-258165/2022 // СПС Консультант Плюс.

[3] См.: постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.11.2023 № Ф05-26502/2023 по делу N А40-221173/2022 // СПС Консультант Плюс; постановление Девятого

рассмотрения гражданского дела № А40-234069/2020 было проведено три судебных экспертизы об определении рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимости, при этом правообладатель в рамках обжалования судебных актов пытался инициировать проведение четвертой оценочной экспертизы[1].

Во-вторых, несогласие правообладателя с предложенной формой компенсации за изымаемое помещение[2]. Подобная ситуация характерна для изъятия нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, включенных в программу реновации. Вместе с тем действующее законодательство не предполагает свободу выбора правообладателем способа и формы компенсации за изъятие недвижимого имущества для государственных нужд. В силу ст. 7.4. Закона РФ № 4802-1 нежилые помещения в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах, подлежат изъятию для государственных нужд города Москвы при условии их предварительного и равноценного возмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации. Согласно со ст. 8 Закона № 14 собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, предоставляется предварительное и равноценное возмещение в денежной форме или в форме равноценного нежилого помещения на праве собственности. Размер, порядок и условия предоставления указанного возмещения определяются в соответствии с федеральным законодательством, в том числе законодательством об оценочной деятельности.

арбитражного апелляционного суда от 05.09.2023 № 09АП-46663/2023 по делу № А40-221173/2022 // СПС Консультант Плюс.

[1] См. напр.: Определение Верховного Суда РФ от 29.06.2023 № 305-ЭС23-13014 отказано в передаче дела № А40-234069/2020; постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.04.2023 № Ф05-4978/2023 по делу № А40-234069/2020; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2022 № 09АП-82441/2022 по делу № А40-234069/2020 // СПС Консультант Плюс.

[2] См.: постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.03.2023 № Ф05-903/2023 по делу № А40-247985/2021 // СПС Консультант Плюс; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2022 № 09АП-67903/2022-ГК, 09АП-78753/2022-ГК по делу № А40-247985/2021 // СПС Консультант Плюс.

Несмотря на однозначную позицию судов по вопросам безальтернативности компенсаций собственникам нежилых помещений, факт наличия судебного спора затягивает процедуру изъятия недвижимого имущества для государственных нужд. По мнению диссертанта, указанную выше негативную ситуацию предлагается решить в рамках существующей административной процедуры. В связи с тем, что ст. 8 Закона г. Москвы № 14 предполагает возможность выбора формы и способа компенсации за изымаемое имущество, то целесообразно на уровне подзаконных актов установить обязанность уполномоченного органа предлагать правообладателям изымаемого имущества на выбор несколько форм компенсации при наличии такой возможности.

В-третьих, ненадлежащее или недостаточно полное выявление лиц, участвующих в подписании соглашения[1]. Обязанность по выявлению всех лиц, чьи права могут быть нарушены изъятием недвижимого имущества для государственных нужд возлагается на уполномоченный орган, который непосредственно осуществляет процедуру изъятия недвижимого имущества.

Полномочия органа исполнительной власти в рамках судебной процедуры по принудительному изъятию объекта недвижимого имущества для государственных нужд совпадают с правами и обязанностями истца в гражданском и арбитражном процессе, предусмотренными ГПК РФ и АПК РФ.

В случае вынесения судебного акта о принудительном изъятии недвижимого имущества орган исполнительной власти, принявший решение об изъятии недвижимого имущества, реализует следующие полномочия:

- обеспечивает перечисление денежных средств в размере, определенном на основании отчета об оценке изымаемых объектов недвижимого имущества и (или) убытков, причиненных таким изъятием, на расчетный счет, указанный лицом, у которого изымается недвижимое

[1] См. напр.: постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.01.2024 № Ф05-1009/2024 по делу № А40-278645/2022 // СПС Консультант Плюс.

имущество;

- обеспечивает внесение денежных средств в депозит нотариуса по месту нахождения изымаемого недвижимого имущества, если реквизиты этого расчетного счета не указаны. При этом уполномоченный орган может обеспечить внесение компенсационных денежных средств в депозит как до обращения в суд, так и в ходе рассмотрения судом иска о принудительном изъятии недвижимого имущества.

Таким образом, в рамках дополнительной судебной процедуры по принудительному изъятию объекта недвижимого имущества для государственных нужд полномочия исполнительного органа субъекта Российской Федерации имеют процессуальный характер, они реализуются в правах и обязанностях гражданского истца, предусмотренных ГПК РФ и АПК РФ. После вынесения судебного акта о принудительном изъятии недвижимого имущества в полномочия органа исполнительной власти, принявшего решение об изъятии недвижимого имущества, входит обеспечение перечисления компенсационных выплат на расчетный счет, указанный лицом, у которого изымается недвижимое имущество либо их внесение в депозит нотариуса по месту нахождения изымаемого недвижимого имущества.

Полномочия органов исполнительной власти в рамках судебной защиты публичного интереса при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд реализуются в двух видах процесса.

1. Административный судебный процесс, инициируемый правообладателем в целях оспаривания решения уполномоченного органа по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд (далее также решение). В данном случае право на обращение в суд является конституционной гарантией равенства частной и публичной собственности, закрепленного в ч. 2 ст. 8 и ч. 2 ст. 9 Конституции РФ, а также защитой конституционного права частной собственности на принадлежащие имущество (ст. 35 и 36 Конституции). Учитывая, что решение об изъятии недвижимого имущества принимается уполномоченным органом, то такое

решение может быть обжаловано в судебном порядке (ст. 46 Конституции).

Часть 14 ст. 56.6 ЗК РФ устанавливает, что общему правилу решение может быть обжаловано в суд в течение трех месяцев со дня уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении. Действующее законодательство также может устанавливать иные сроки обжалования решений об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд. Например, п. 19 ст. 9 Федерального закона № 43-ФЗ устанавливает более короткий срок для обжалования – 2 месяца. На практике такая разница приводит к неправильному отказу судами в удовлетворении заявлений в связи с пропуском сроков на обжалование решений[1].

В рамках административного судопроизводства возможно обжалование неправомерных действий решений органов исполнительной власти об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд в порядке, предусмотренном гл. 24 АПК РФ или гл. 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ)[2].

При рассмотрении дел по правилам гл. 24 АПК РФ арбитражные суды разрешают споры о правах граждан, организаций – субъектов предпринимательской или иной экономической деятельности, нарушенных, по их мнению, при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд, а суды общей юрисдикции по правилам гл. 22 КАС РФ аналогичные споры, инициируемые гражданами и организациями, не являющимися индивидуальными предпринимателями и коммерческими организациями (например, собственники жилых помещений). Тем самым суд осуществляет проверку законности решений уполномоченного органа по изъятию определенного недвижимого имущества у конкретных физических или юридических лиц.

Граждане, организации и иные лица вправе обратиться в суд с

---

[1]См. напр.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.08.2024 № Ф05-13762/2024 по делу № А40-167175/2023 // СПС Консультант Плюс.

[2] Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации // СЗ РФ. 2015. № 10. Ст. 1391.

заявлением (административным исковым заявлением) о признании недействительными незаконных решений государственных органов, если полагают, что оспариваемое решение не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы (ч. 1 ст. 198 АПК РФ, ч. 1 ст. 218 КАС РФ).

Орган исполнительной власти, принявший решение, в зависимости от вида процесса выступает либо ответчиком в арбитражном судопроизводстве, либо административным ответчиком в административном судопроизводстве, и, соответственно, наделяется его правами и обязанностями.

Среди полномочий органа исполнительной власти как ответчика в арбитражном процессе необходимо обратить внимание на его обязанность доказывания: соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту; законности принятия оспариваемого решения; наличия у органа надлежащих полномочий на принятие оспариваемого решения; обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого решения. (ч. 5 ст. 200 АПК РФ)

Анализ судебной практики Арбитражного суда г. Москвы, Девятого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного суда Московского округа показывает, что, во-первых, рассматривается незначительное количество дел, связанных с обжалованием решений органов исполнительной власти об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд, во-вторых, в большинстве случаев индивидуальным предпринимателям и организациям, осуществляющим предпринимательскую деятельность, отказывают в удовлетворении исковых требований по следующим основаниям:

- заявителем не был оспорен в судебном порядке акт более высокой юридической силы, во исполнение которого уполномоченным органом было принято оспариваемое распоряжение;

- пропуск заявителем установленных законодательством сроков на оспаривание решения об изъятии недвижимого имущества. Например, в соответствии с ч. 19 ст. 9 Федерального закона № 43-ФЗ решение об изъятии

недвижимого имущества может быть оспорено в суде в течение двух месяцев со дня его принятия. «Пропуск установленных законом процессуальных сроков на обращение в суд является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований»[1]. Так, в решении Арбитражного суда г. Москвы от 07.02.2024 по делу № А40-201289/23-93-1677 прямо указано «оспариваемое распоряжение Департамента городского имущества от 07.06.2023 № 35245 размещено в установленный срок на официальном сайте Мэра Москвы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а именно 07.06.2023. Заявление ООО "Деал" направлено посредством почтовой связи в Арбитражный суд города Москвы только 05.09.2023, т.е. с пропуском двухмесячного срока, прямо предусмотренного ч. 19 ст. 9 Федерального закона № 43-ФЗ».

- отсутствие предусмотренных ч. 1 ст. 198, ч. 4 ст. 200, ч. 3 ст. 201 АПК РФ оснований для признания оспариваемого распоряжения незаконным, в случае если судом не установлена взаимосвязь между несоответствием распоряжения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд закону или иному нормативному правовому акту и нарушением прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Факты отмены арбитражными судами решений уполномоченных органов на практике встречаются значительно реже. Вместе с тем можно выделить следующие основания отмены решений:

- нарушение органом исполнительной власти порядка и сроков уведомления (направления решения) об изъятии недвижимого имущества его

[1] См.: решение Арбитражного суда г. Москвы от 07.02.2024 по делу № А40-201289/23-93-1677; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2024 № 09АП-17627/2024 по делу № А40-201289/2023, постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.08.2024 № Ф05-16923/2024 по делу № А40-201289/2023, определение Верховного Суда РФ от 21.10.2024 № 305-ЭС24-18789 по делу № А40-201289/2023 // СПС Консультант Плюс.

правообладателю[1];

- нарушение экономических прав заявителя в связи с частичным изъятием недвижимого имущества, что не позволяет использовать в предпринимательских целях оставшуюся часть имущества, которая не подлежит изъятию[2].

Отдельно стоит отметить правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в Кассационном определении Верховного Суда РФ от 25.09.2024 № 5-КАД24-48-К2[3]. Суд отметил, что «постановление Правительства Москвы от 14 сентября 2023 г. № 1762-ПП «О комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы № 24, расположенной в производственной зоне № 11 «Огородный проезд» (северная часть)» обладает нормативными свойствами, поскольку оно принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, содержит правила, распространяющие свое действие на неопределенный круг лиц, рассчитанные на неоднократное применение и направленные на урегулирование общественных отношений в сфере градостроительной деятельности, изменение и прекращение существующих правоотношений». Следовательно, акты, принимаемые исполнительными органами власти субъектов Российской Федерации о комплексном развитии территории, могут быть отнесены к нормативным правовым актам, а не к актам организационно-распорядительного характера, что меняет подсудность рассмотрения споров и предмет доказывания по ним».

В административном судопроизводстве уполномоченный орган в качестве административного ответчика обязан доказывать следующие обстоятельства: соблюдены ли требования нормативных правовых актов,

---

[1]См.: Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2023 № 10АП-24311/2022 по делу № А41-21129/2022// СПС Консультант Плюс.

[2] См.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.05.2023 № Ф05-8819/2023 по делу № А41-21129/2022 // СПС Консультант Плюс.

[3] https://legalacts.ru/sud/kassatsionnoe-opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-25092024-n-5-kad24-48-k2/?ysclid=m4sh63v96t370413329

устанавливающих полномочия органа на принятие оспариваемого решения, порядок принятия оспариваемого решения, основания для принятия оспариваемого решения; соответствует ли содержание оспариваемого решения нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения (ч. 11 ст. 226 КАС РФ).

Судебная практика, сложившаяся в г. Москве, свидетельствует о том, суды преимущественно отказывают в удовлетворении административных исковых заявлений мотивируя, что «для изъятия недвижимого имущества для государственных нужд не требуется согласие правообладателя имущества, а необходимыми условиями являются публичный интерес в изъятии участка и отсутствие предусмотренного законом запрета на такое изъятие. Подобное решение принимается уполномоченным органом исполнительной власти как по собственной инициативе, так и по ходатайству имеющей на это право организации независимо от желания и воли правообладателя»[1].

Завершая рассмотрение вопросов защиты публичных интересов в рамках административного и арбитражного судопроизводства следует обратить внимание на п. 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. № 21 "О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации", согласно которому «признав оспоренное решение незаконным, суд вправе указать административному ответчику на необходимость принятия решения о восстановлении права, устранения допущенного нарушения, совершения им определенных действий в интересах административного истца (заявителя) в случае, если судом при рассмотрении дела с учетом субъектного состава участвующих в нем лиц установлены все обстоятельства, служащие

[1] См.: Апелляционное определение Московского городского суда от 21.10.2024 N 33а-8351/2024 // СПС КонсультантПлюс; Апелляционное определение Московского городского суда от 18.12.2019 по делу № 33а-8536/2019 // СПС КонсультантПлюс.

основанием материальных правоотношений (пункт 1 части 2, пункт 1 части 3 статьи 227 КАС РФ, часть 2 статьи 201 АПК РФ)». Вместе с тем суд вправе отказать в удовлетворении требований, если установлены обстоятельства, исключающие возможность удовлетворения таких требований.

2. Гражданский (арбитражный) процесс, в рамках которого осуществляется защита публичных интересов при изъятии недвижимого имущества. Органы исполнительной власти обладают полномочиями по защите публичных интересов в судах после завершения административной процедуры изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд посредством подачи исковых заявлений. Уполномоченный орган подает иски по вопросам, связанным с ненадлежащим исполнением правообладателями изымаемого имущества обязательств по заключенным соглашениям. Например, для достижения целей реновации подаются иски по реализации договоров мены, заключенных с правообладателями помещений многоквартирных домов. Также можно выделить гражданские споры, направленные на устранение препятствий для исполнения соглашений собственниками индивидуальных жилых домов и помещений, связанные с добровольным освобождением занимаемого жилого помещения или дома. В рамках указанной категории дел органы исполнительной власти обращаются с исковыми требованиями о признании бывших собственников, утратившими право пользования жилым помещением, о снятии их с регистрационного учета, а также об их выселении[1].

Кроме того, это гражданские споры, направленные на применение к правообладателям санкций, установленных соглашением об изъятии недвижимого имущества. Анализ судебной практики позволяет выделить следующие виды санкций: взыскание штрафа за нарушение срока исполнения обязательства по договору мены жилого помещения, прежде всего сроков

[1] См. напр.: Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 марта 2024 г. по делу № 33-6579/2024 // https://mos-gorsud.ru/fastsearch?q=реновация&page=3.

освобождения помещения и снятия с регистрационного учета[1]; взыскание неустойки за нарушение сроков освобождения жилого помещения и сроков снятия с регистрационного учета[2].

Обособленную категорию дел составляют административные споры между органами исполнительной власти города Москвы и территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, осуществляющими полномочия по государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В рассматриваемых нами случаях субъектами споров выступают Департамент городского имущества г. Москвы и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве). Такие споры рассматриваются в рамках арбитражного судопроизводства по правилам, предусмотренным гл. 24 АПК РФ.

Предметом спора в большинстве случаев выступает приостановка рассмотрения заявлений ДГИ о постановке на кадастровый учет земельных участков и последующий отказ в постановке на кадастровый учет земельных участков, изымаемых для государственных нужд г. Москвы. Анализ судебной практики показывает, что одной из главных причин отказа является несоблюдение Департаментом ст. 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»[3] в части отсутствия сведений о согласовании границ с лицом, являющимся собственником земельного участка[4]. Как правило, арбитражные суды становятся на сторону

---

[1] См. напр.: Решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 14 августа 2023 года по делу № 02-7241/2023 // https://mos-gorsud.ru/rs/kuzminskij/services/cases/civil/details/57174b40-0377-11ee-8db4-51be4e9ae170

[2] См. напр.: Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 октября 2021 г. по делу № 2-3775/2021 // https://mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/6d2c41c0-178c-11ec-b614-97515be0e147; Решение Измайловского районного суда г. Москвы по делу № 2-3530/22 // https://mos-gorsud.ru/fastsearch?q=реновация&page=3.

[3] См.: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СПС КонсультантПлюс.

[4] См.: постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.05.2023 № Ф05-10088/2023 по делу № А40-126005/2022 // СПС КонсультантПлюс; Постановление Девятого

Департамента, подтверждая его позицию о необязательности согласования границ земельного участка с правообладателем в случаях изъятия земельного участка для государственных нужд (пп. 3 п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ)[1].

Департамент также сталкивается с неправомерными отказами в государственной регистрации решений об изъятии недвижимого имущества. Управление Росреестра по Москве отказ в государственной регистрации решений об изъятии, как правило, обосновывает отсутствием зарегистрированных прав на изымаемые объекты недвижимости. Признавая отказ регистрирующего органа неправомерным, арбитражные суды руководствуются п. 8 ст. 56.6 ЗК РФ, согласно которому отсутствие в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, не является препятствием для принятия решения об изъятии. Аналогичным образом, ст. 9 Федерального закона № 43-ФЗ допускает принятие решения об изъятии недвижимого имущества, права на которое не зарегистрированы в ЕГРН[2].

Тем самым наличие судебных споров между органами исполнительной власти федерального и регионального уровня свидетельствует о фактическом отсутствии взаимодействия при реализации публичного интереса, связанного с изъятием недвижимого имущества для государственных нужд. Отсутствие взаимодействия не только нарушает декларируемый принцип единства и взаимодействия всех уровней публичной власти, но и приводит на практике к затягиванию процессов изъятия недвижимого имущества для государственных нужд, что, как следствие, влечет нарушение прав и законных

арбитражного апелляционного суда от 31.01.2023 № 09АП-90322/2022 по делу № А40-126005/2022 // СПС КонсультантПлюс.

[1] См.: постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2023 № Ф05-15862/2023 по делу № А40-183534/2022// СПС КонсультантПлюс.

[2] См.: постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2021 № 09АП-51910/2021 по делу № А40-43428/2021 // СПС КонсультантПлюс; постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.12.2021 № Ф05-31299/2021 по делу № А40-43428/2021 // СПС КонсультантПлюс.

интересов субъекта Российской Федерации и проживающего на его территории населения. В рамках устранения указанных недостатков предлагается уполномоченному органу использовать процедуру досудебного обжалования, закрепленную в разделе V Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. № 278[1].

Таким образом, в рамках дополнительной судебной процедуры по принудительному изъятию объекта недвижимого имущества для государственных нужд полномочия исполнительного органа субъекта Российской Федерации имеют процессуальный характер, они реализуются в правах и обязанностях гражданского истца, предусмотренных ГПК РФ и АПК РФ. После вынесения судебного акта о принудительном изъятии недвижимого имущества в полномочия органа исполнительной власти, принявшего решение об изъятии недвижимого имущества, входит обеспечение перечисления компенсационных выплат на расчетный счет, указанный лицом, у которого изымается недвижимое имущество либо их внесение в депозит нотариуса по месту нахождения изымаемого недвижимого имущества.

Полномочия органов исполнительной власти в рамках судебной защиты публичного интереса при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд реализуются в двух видах процесса. *Во-первых, в рамках административного судебного процесса.* Орган исполнительной власти, принявший решение об изъятии недвижимого имущества для

---

[1] См.: приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии но предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество»// Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 04.12.2017 (дата обращения: 10.06.2025).

государственных нужд, в зависимости от вида процесса выступает либо ответчиком в арбитражном судопроизводстве, либо административным ответчиком в административном судопроизводстве. При этом уполномоченный орган наделяется соответствующими правами и обязанностями. В частности, и в арбитражном, и в административном судопроизводстве уполномоченный орган обязан доказывать соответствие изданного распоряжения об изъятии недвижимости закону или иному нормативному правовому акту, наличие у него основания и надлежащих полномочий на принятие оспариваемого распоряжения, соблюдение обстоятельств и порядка его принятия.

Во-вторых, в гражданском, арбитражном процессе, когда осуществляется судебная защита публичных интересов после изъятия недвижимого имущества. Органы исполнительной власти обладают полномочиями по защите публичных интересов в судах после завершения административной процедуры изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд посредством подачи исковых заявлений. Уполномоченный орган подает иски по вопросам, связанным с ненадлежащим исполнением правообладателями изымаемого имущества обязательств по заключенным соглашениям.

Заключение

Проведенное исследование позволило сформулировать следующие выводы.

1. Изъятие объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации является разновидностью управленческой деятельности уполномоченных органов исполнительной власти по прекращению права на недвижимое имущество, осуществляемой в административно-процессуальном порядке, а в случае отсутствия согласия собственника – на условиях, определенных судом.

Правовая природа изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации представляет собой комплексный правовой институт – системное единство норм конституционного, административного, земельного, градостроительного законодательства и гражданского права. Правовые цели изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд имеют двойственный характер. Прежде всего, это удовлетворение публичного интереса, а также защита прав собственников при проведении соответствующей процедуры.

Достижение этих общественно полезных целей обеспечивается нормами отраслей публичного и частного права, которые формируют соответствующие правовые средства, синтез которых призван обеспечить баланс публичных и частных интересов. В этом случае частноправовые средства реализуются в управленческих правоотношениях, служат достижению публичного интереса. Публично-правовое регулирование направлено на достижение публичных интересов посредством ограничения права частной собственности на недвижимое имущество.

В правореализационной деятельности правовую природу образуют составы комплексных административно-имущественных правоотношений, которые характеризуются следующими признаками: 1) объектом правоотношения являются материальные блага; 2) одним из обязательных

участников является орган исполнительной власти; 3) содержание правоотношения составляют полномочия органов исполнительной власти по изъятию недвижимого имущества в целях обеспечения публичных интересов; 4) реализуются в порядке, установленном правовыми актами управления.

2. Полномочия органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд наравне с предметом ведения всегда выступают главными элементами компетенции. При этом предмет ведения является ведущим, так как именно область общественных отношений как объект управления предопределяет полномочия органа исполнительной власти по его осуществлению.

В рассматриваемой области к предметам ведения органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области относятся общественные отношения, связанные: 1) со строительством, реконструкцией следующих объектов регионального значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции следующих объектов; 2) с комплексным развитием территории жилой и нежилой застройки; 3) с реновацией жилищного фонда; 4) с размещением на присоединенных территориях объектов федерального значения и объектов регионального значения (г. Москва).

Полномочия органов исполнительной власти г. Москвы конкретизированы в Законе г. Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 "О землепользовании в городе Москве", в котором определяется, что принятие решений об изъятии земельных участков для государственных нужд относится к полномочиям Правительства Москвы либо к уполномоченному им органу. Таковым органом прежде всего является Департамент городского имущества города Москвы, а также иные функциональные органы исполнительной власти г. Москвы (например, Департамент развития новых территорий города Москвы).

В Московской области в законах от 02 ноября 2005 г. № 230/2005-ОЗ

«О Правительстве Московской области» и от 07 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области" полномочия регионального Правительства по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд не отражены. Последний закон делегировал их уполномоченному органу Московской области. Таковыми выступают Министерство имущественных отношений Московской области, а также Министерство транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области.

Типичные (универсальные) полномочия исполнительных органов г. Москвы и Московской области в области изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд можно условно разделить на несколько групп по: 1) участию в подготовке решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд; 2) организации и осуществлению взаимодействия с государственным заказчиком, организацией, подавшей ходатайство об изъятии; 3) принятию решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд, изданию правового акта об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд и его опубликованию либо принятию решения об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии; 4) информационному обеспечению изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд; 5) организации и осуществлению взаимодействия с правообладателем изымаемого недвижимого имущества; 6) организации и осуществлению взаимодействия с федеральными органами исполнительной власти по вопросам, связанным с изъятием недвижимости и государственной регистрацией права на нее; 7) обращению в суд в случае принудительного изъятия объекта недвижимого имущества для государственных нужд.

3. Качество и эффективность осуществления исполнительными органами субъектов Российской Федерации полномочий по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд во многом предопределена теми принципами, на которых происходит их реализация. Систему таких принципов составляют общие и специальные принципы.

К *общим принципам* предлагается отнести конституционные, межотраслевые принципы, принципы административного права и административного процесса, формирующие социально-правовое содержание указанного вида управленческой деятельности: законность; федерализм; соблюдение прав и свобод человека и гражданина; гласность.

В качестве *специальных* выступают организационные принципы, которые образуют непосредственную основу, содержат базовые требования к реализации полномочий исполнительных органов субъектов Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд: обеспечение баланса публичных и частных интересов; исключительность и безальтернативность; учет особенностей изымаемого объекта недвижимости; достаточность финансового обеспечения полномочий.

4. Реализация исполнительным органом субъекта Российской Федерации полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества представляет собой разновидность связанной с удовлетворением жизненных потребностей населения позитивной управленческой деятельности, осуществляемой в форме административной процедуры. В действующем законодательстве закреплено два порядка изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд: добровольный и принудительный. При этом последовательность осуществления органом исполнительной власти соответствующих полномочий и в первом, и во втором случае одинаковы до момента согласия или несогласия собственника с самим фактом изъятия объектов недвижимости для государственных нужд либо с существенными условиями заключаемого соглашения. Отсутствие согласия собственника на само изъятие либо если с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа позволяют уполномоченному органу предъявить иск о принудительном изъятии объекта недвижимости для государственных нужд, который рассматривается в рамках судебной процедуры. Тем самым порядок осуществления полномочий органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области по изъятию объектов недвижимого имущества

государственных нужд включает обязательную административную процедуру и дополнительную судебную процедуру.

Содержание указанной административной процедуры составляют соответствующие процессуальные действия уполномоченного органа, объединяющиеся в определенные этапы, образующие следующие процессуальные стадии: 1) *возбуждение (заведение) административного дела*, включающую этапы – формирование документов – оснований для изъятия и инициирование процедуры изъятия; 2) *рассмотрение обращения об изъятии недвижимого имущества и принятие решения* (этапы: рассмотрение обращения и принятие решения по обращению); 3) *исполнение решения по изъятию объектов недвижимости для государственных нужд (*этапы: информационно-уведомительный и подготовка, согласование и подписание соглашения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд).

5. Особенности реализации органами исполнительной власти г. Москвы полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд обусловлены статусом г. Москвы как столицы Российской Федерации. В статутном законе закреплена возможность специального правового регулирования отношений, возникающих при осуществлении градостроительной деятельности, что предполагает наличие нормативных правовых актов г. Москвы, которые определяют региональную специфику изъятия недвижимого имущества для государственных нужд.

Анализ правоприменительной практики показал, что наибольшее количество изъятий недвижимости для государственных нужд г. Москвы происходит в рамках адресной инвестиционной программы, комплексного развития территорий и в целях реновации. Основными полномочиями здесь наделен Департамент городского имущества г. Москвы, который организует установление собственников изымаемого недвижимого имущества, принимает итоговое решение об изъятии имущества в форме распоряжения, осуществляет оценку рыночной стоимости изымаемых нежилых помещений, подготовку соглашений с собственниками изымаемого недвижимого

имущества, обеспечивает государственную регистрацию перехода прав на изымаемое имущество, подготовку исковых заявлений по обеспечению судебной защиты публичных интересов в случае уклонения собственников от заключения соглашений. При этом в последнее время полномочия по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимости переданы ГКУ «Московский центр недвижимости».

6. Полномочия исполнительного органа субъекта Российской Федерации в рамках дополнительной судебной процедуры по принудительному изъятию объекта недвижимого имущества для государственных нужд имеют процессуальный характер, они реализуются в правах и обязанностях гражданского истца, предусмотренных ГПК РФ и АПК РФ. После вынесения судебного акта о принудительном изъятии недвижимого имущества в полномочия органа исполнительной власти, принявшего решение об изъятии недвижимого имущества, входит обеспечение перечисления компенсационных выплат на расчетный счет, указанный лицом, у которого изымается недвижимое имущество либо их внесение в депозит нотариуса по месту нахождения изымаемого недвижимого имущества.

Полномочия органов исполнительной власти в рамках судебной защиты публичного интереса при изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд реализуются в двух видах процесса. Во-первых, в рамках административного судебного процесса. Орган исполнительной власти, принявший решение об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд, в зависимости от вида процесса выступает либо ответчиком в арбитражном судопроизводстве, либо административным ответчиком в административном судопроизводстве. При этом уполномоченный орган наделяется соответствующими правами и обязанностями. В частности, и в арбитражном, и в административном судопроизводстве уполномоченный орган обязан доказывать соответствие изданного распоряжения об изъятии недвижимости закону или иному нормативному правовому акту, наличие у него основания и надлежащих

полномочий на принятие оспариваемого распоряжения, соблюдение обстоятельств и порядка его принятия.

Во-вторых, в гражданском, арбитражном процессе, когда осуществляется судебная защита публичных интересов после изъятия недвижимого имущества. Органы исполнительной власти обладают полномочиями по защите публичных интересов в судах после завершения административной процедуры изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд посредством подачи исковых заявлений. Уполномоченный орган подает иски по вопросам, связанным с ненадлежащим исполнением правообладателями изымаемого имущества обязательств по заключенным соглашениям.

7. На основе изучения материалов г. Москвы и Московской области подготовлены предложения по совершенствованию нормативного правового регулирования и практики реализации полномочий органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд, в частности о необходимости:

- закрепления полномочий высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации (уполномоченного органа) по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд в статутных и отраслевых законах;

- установления административной процедуры изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации в едином процессуальном нормативном правовом акте. В том числе предлагается унифицировать административную процедуру изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы в едином процессуальном нормативном правовом акте г. Москвы. В настоящее время в базовом нормативном акте, регламентирующем изъятие недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы – постановлении

Правительства Москвы от 23 декабря 2015 г. № 941-ПП[1], установлены порядки взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при изъятии: земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы; нежилых помещений в многоквартирных домах для государственных нужд города Москвы в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве; нежилых помещений в многоквартирных домах для государственных нужд города Москвы в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки города Москвы на основании решений, принятых Правительством Москвы.

При всей процедурной схожести соответствующие порядки изъятия объектов недвижимости отличаются по объему, субъектам и срокам. Указанные различия осложняют деятельность Департамента городского имущества г. Москвы, в котором сосредоточены большинство полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд;

- сосредоточения полномочий по изъятию недвижимого имущества для государственных нужд субъекта Российской Федерации в одном органе исполнительной власти. В этих целях подготовлен проект нормативного правового акта, определяющего порядок реализации органами исполнительной власти Московской области полномочий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд региона (Приложение 1).

[1] См.: постановление Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП (ред. от 17.12.2024) "Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы, и признании утратившими силу правовых актов города Москвы"// СПС КонсультантПлюс.

Список использованных источников

Федеральные нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерация (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ; с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // Российская газета. 1993, 25 декабря; 2020, 4 июля.

2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

8. Федеральный закон от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации»// СЗ РФ. 2021. № 52 (часть I). Ст. 8973.

9. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»// СЗ РФ. 2021. № 1 (ч. 1). Ст. 33.

10. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2020. № 31 (часть I). Ст. 5007.

11. Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ «О внесении изменений

в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве»// СЗ РФ. 2017. № 27. Ст. 3938

12. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ.2015. № 1 (часть I). Ст. 52.

13. Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СЗ РФ.2013. № 14. Ст. 1651.

14. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»// СЗ РФ. 2013. № 14. Ст. 1652.

15. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»// СЗ РФ. 2011. № 50. Ст. 7358.

16. Федеральный закон от 21.07.2011 № 256-ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса» // СЗ РФ. 2011. № 30 (ч. 1). Ст. 4604.

17. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» // СЗ РФ. 2011. № 19. Ст. 2716.

18. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»// СЗ РФ. 2010. № 31. Ст. 4159.

19. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.

20. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном

кадастре недвижимости» // СПС КонсультантПлюс.

21. Федеральный закон от 09.02.2007 № 16-ФЗ «О транспортной безопасности»// СЗ РФ. 2007. № 7. Ст. 837.

22. Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»// СЗ РФ. 2003. № 28. Ст. 2895.

23. Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об электроэнергетике» // СЗ РФ. 2003. № 13. Ст. 1177.

24. Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»// СЗ РФ. 2003. № 2. Ст. 169.

25. Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»// СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1667.

26. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»// СЗ РФ.1998. № 31. Ст. 3813.

27. Федеральный закон от 17.08.1995 № 147-ФЗ «О естественных монополиях»// СЗ РФ. 1995. № 34. Ст. 3426.

28. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»// Ведомости СНД РФ и ВС РФ.1993. № 19. Ст. 683.

29. Модельный закон «Об административных процедурах», утв. постановлением Межпарламентской Ассамблеи государств - участников СНГ от 28.10.2022 № 54-28 // https://iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie_zakonodatelnie_akti_i_rekomendatcii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni/50 (дата обращения: 15.05.2025).

30. Указ Президента РФ от 15.08.1992 № 923 «Об организации управления электроэнергетическим комплексом Российской Федерации в условиях приватизации»// Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1992. № 9. Ст. 592.

31. Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081 «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)» (вместе с «Положением о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)») // СЗ РФ. 2021. № 28 (часть I). Ст. 5511.

32. Постановление Правительства РФ от 18.05.2017 № 594 «Об утверждении Правил согласования изъятия для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, комплексном развитии территории нежилой застройки» // СЗ РФ .2017. № 22. Ст. 3152.

33. Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд» // СЗ РФ. 2015. № 19. Ст. 2841.

34. Постановление Правительства РФ от 17.11.2010 № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения»// СЗ РФ. 2010. № 48. Ст. 6402.

35. Постановление Правительства РФ от 23.03.2008 № 198 «О порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации» // СЗ РФ. 2008. № 13. Ст. 1303.

36. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

37. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии но предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество»// Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru

(дата обращения: 10.06.2025).

38. Приказ Минэнерго России от 08.07.2002 № 204 «Об утверждении глав Правил устройства электроустановок»// СПС КонсультантПлюс.

39. ГОСТ Р 55993-2014/IEC/TS 1836:2007, утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 08.04.2014 № 326-ст. // СПС КонсультантПлюс.

40. Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». // СПС КонсультантПлюс. (Утратил силу).

41. Федеральный закон от 24.06.1999 № 119-ФЗ «О принципах и порядке разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации» // СЗ РФ. 1999. № 26. Ст. 3176. (Утратил силу).

Нормативные акты субъектов Российской Федерации

42. Устав города Москвы от 28.06.1995 // Ведомости Московской Думы. 1995. № 4.

43. Устав Московской области от 11.12.1996 № 55/96-ОЗ // http://www.mosreg.ru

44. Закон г. Москвы от 17.05.2017 № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. № 28. Т. 2.

45. Закон г. Москвы от 05.05.2010 № 17 «О Генеральном плане города Москвы»// Ведомости Московской городской Думы. 2010. № 6. Ст. 137

46. Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2008. № 42.

47. Закон г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» //СПС КонсультантПлюс.

48. Закон г. Москвы от 20.12.2006 № 65 «О Правительстве Москвы» // СПС КонсультантПлюс.

49. Закон Московской области от 07.03.2007 № 36/2007-ОЗ «О Генеральном плане развития Московской области»// http://www.mosreg.ru.

50. Закон Московской области от 02.11.2005 № 230/2005-ОЗ "О Правительстве Московской области"// СПС КонсультантПлюс.

51. Закон Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области" // СПС КонсультантПлюс.

52. Постановление Правительства Москвы от 23.10.2024 № 2410-ПП "Об особенностях комплексного развития территории нежилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве" // Вестник Москвы. 2024. № 60.

53. Постановление Правительства Москвы от 08.10.2024 № 2251-ПП «Об Адресной инвестиционной программе города Москвы на 2024-2027 годы» // Вестник Москвы. 2024. № 61. Том 1.

54. Постановление Правительства Москвы от 23.03.2021 № 331-ПП (ред. от 21.11.2024) "О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы" (вместе с "Порядком взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы и комплексного развития территорий города Москвы по инициативе правообладателей") // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2021. № 18.

55. Постановление Правительства Москвы от 30.04.2019 № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2019. № 26.

56. Постановление Правительства Москвы от 11.12.2018 № 1516-ПП «Об утверждении Положения об осуществлении вывода из эксплуатации включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве

многоквартирных домов и о порядке подготовки схемы границ территории, необходимой для проведения мероприятий по сносу многоквартирного дома, в отношении которого принимается решение о выводе из эксплуатации многоквартирного дома, и о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 24 февраля 2010 г. № 157-ПП» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2018. № 70.

57. Постановление Правительства Москвы от 01.09.2017 № 624-ПП «О порядке рассмотрения обращений об исключении многоквартирных домов из Программы реновации жилищного фонда в городе Москве»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. № 51.

58. Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП (ред. от 16.04.2024) «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве»// http://www.mos.ru.

59. Постановление Правительства Москвы от 02.05.2017 № 245-ПП «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве» (вместе с «Порядком голосования для последующего включения многоквартирных домов в проект программы реновации жилищного фонда в городе Москве») // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. № 26. Т. 2.

60. Постановление Правительства Москвы от 23.12.2015 № 941-ПП «Об утверждении порядков взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы, а также организаций при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение освобождения территорий города Москвы, и признании утратившими силу правовых актов города Москвы» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2016. № 2.

61. Постановление Правительства Москвы от 24.11.2015 № 772-ПП "Об определении гарантирующей организации для централизованной системы холодного водоснабжения и (или) водоотведения на территории города Москвы"// СПС КонсультантПлюс.

62. Постановление Правительства Москвы от 25.02.2014 № 77-ПП «О порядке взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при

осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение строительства объектов капитального строительства в рамках реализации адресной инвестиционной программы города Москвы» (вместе с «Положением о порядке взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении мероприятий, направленных на обеспечение строительства объектов капитального строительства в рамках реализации адресной инвестиционной программы города Москвы») // http://www.mos.ru.

63. Постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы»// СПС КонсультантПлюс.

64. Постановление Правительства Москвы от 07.11.2012 № 633-ПП «Об утверждении Положения о Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2012. № 65.

65. Постановление Правительства Москвы от 30.12.2011 № 671-ПП «Об утверждении Положения о порядке формирования и реализации адресной инвестиционной программы города Москвы»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2012. № 3.

66. Постановление Правительства Москвы от 12.04.2005 № 204-ПП «О порядке работы по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы» // https://www.mos.ru/authority/documents/doc/20427220/.

67. Постановление Правительства Московской области от 21.02.2024 «О внесении изменений в Перечень автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Московской области и передаче имущества из собственности Московской области в собственность города Москвы» //www.mosreg.ru.

68. Постановление Правительства Московской области от 04.10.2022 № 1071/35 «О досрочном прекращении реализации государственной программы Московской области «Строительство объектов социальной инфраструктуры" и утверждении государственной программы Московской области "Строительство и капитальный ремонт объектов социальной

инфраструктуры" на 2023-2027 годы» // http://www.mosreg.ru.

69. Постановление Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области» // Информационный вестник Правительства Московской области. 2021. № 10.

70. Постановление Правительства Московской области от 17.08.2018 № 542/29 «Об утверждении Положения о порядке принятия решения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в Московской области» // http://www.mosreg.ru.

71. Постановление Правительства Московской области от 21.02.2017 № 115/7 «Об утверждении Положения о Министерстве транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области» // СПС КонсультантПлюс.

72. Постановление Правительства Московской области от 02.06.2016 № 413/17 «О Порядке согласования Правительством Московской области проектов документов территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с Московской областью» // http://www.mosreg.ru.

73. Постановление Правительства Московской области от 05.08.2008 № 653/26 «О Перечне автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Московской области» // СПС КонсультантПлюс.

74. Постановление Правительства Московской области от 29.10.2007 № 842/27 «Об утверждении Положения о Министерстве имущественных отношений Московской области» // СПС КонсультантПлюс.

75. Постановление Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23 «Об утверждении Схемы территориального планирования Московской области - основных положений градостроительного развития» // http://www.mosreg.ru.

76. Приказ Департамента финансов г. Москвы от 18.12.2024 № 270ф «О

порядке формирования и применения бюджетной классификации расходов бюджета города Москвы, утверждении перечней и кодов целевых статей расходов бюджета города Москвы, Московского городского фонда обязательного медицинского страхования и кодов главных распорядителей бюджетных средств города Москвы» // http://www.mos.ru.

Судебная и иная правоприменительная практика

77. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.02.2019 № 9-П «По делу о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобами граждан А.К. Качковского и А.Г. Федосова» // СЗ РФ. 2019. № 7 (ч. II). Ст. 712.

78. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2017 № 9-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений Налогового кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Н. Беспутина, А.В. Кульбацкого и В.А. Чапланова»// СЗ РФ. 2017. № 15 (Часть VII). Ст. 2283

79. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс.

80. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 за 2018 г. // https://www.vsrf.ru/documents/practice/27547/.

81. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) // СПС КонсультантПлюс.

82. 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)// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 4.

83. Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2024 № 305-ЭС24-18789 по делу № А40-201289/2023 // СПС Консультант Плюс.

84. Определение Верховного Суда РФ от 29.06.2023 № 305-ЭС23-13014 // СПС Консультант Плюс.

85. Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2021 № 305-ЭС21-14997 по делу № А40-72481/2020 // СПС КонсультантПлюс.

86. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10.01.2024// СПС КонсультантПлюс.

87. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.02.2024 по делу № 88-1049/2024 // СПС КонсультантПлюс.

88. Апелляционное определение Московского городского суда от 21.10.2024 № 33а-8351/2024 // СПС КонсультантПлюс.

89. Апелляционное определение Московского городского суда от 18.12.2019 по делу № 33а-8536/2019 // СПС КонсультантПлюс.

90. Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 03.06.2021 по делу № 66а-2493/2021// СПС КонсультантПлюс.

91. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 марта 2024 г. по делу № 33-6579/2024 // https://mos-gorsud.ru/fastsearch?q=реновация&page=3.

92. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 октября 2021 г. по делу № 2-3775/2021 // https://mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/6d2c41c0-178c-11ec-b614-97515be0e147.

93. Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.10.2021 № 88а-21627/2021 // СПС КонсультантПлюс.

94. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.04.2023 № Ф05-4978/2023 по делу № А40-234069/2020 // СПС Консультант Плюс.

95. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.10.2024 № Ф05-22104/2024 по делу № А40-274089/2023 // СПС

КонсультантПлюс.

96. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.05.2023 № Ф05-8819/2023 по делу № А41-21129/2022 // СПС Консультант Плюс.

97. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2023 № Ф05-15862/2023 по делу № А40-183534/2022// СПС КонсультантПлюс.

98. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.08.2024 № Ф05-13762/2024 по делу № А40-167175/2023 // СПС Консультант Плюс.

99. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.08.2024 № Ф05-16923/2024 по делу № А40-201289/2023// СПС Консультант Плюс.

100. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.03.2023 № Ф05-903/2023 по делу № А40-247985/2021 // СПС Консультант Плюс.

101. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.11.2023 № Ф05-26502/2023 по делу № А40-221173/2022 // СПС Консультант Плюс.

102. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.05.2023 № Ф05-10088/2023 по делу № А40-126005/2022 // СПС КонсультантПлюс; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2023 № 09АП-90322/2022 по делу № А40-126005/2022 // СПС КонсультантПлюс.

103. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.01.2024 № Ф05-34619/2023 по делу № А40-258165/2022 // СПС Консультант Плюс.

104. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.01.2024 № Ф05-1009/2024 по делу № А40-278645/2022 // СПС Консультант Плюс.

105. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.02.2023 № Ф08-14720/2022 по делу № А20-3936/2020 // СПС Консультант Плюс.

106. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2023 № 09АП-92160/2022 по делу № А40-164168/2022 // СПС Консультант Плюс.

107. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.07.2024 № 09АП-82528/2023-ГК, 09АП-82529/2023-ГК по делу № А40-242765/2022 // СПС КонсультантПлюс.

108. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.09.2024 № 09АП-47303/2024 по делу № А40-112787/2024 // СПС КонсультантПлюс.

109. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2023 № 09АП-46663/2023 по делу № А40-221173/2022 // СПС Консультант Плюс.

110. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2023 № 09АП-49680/2023 по делу № А40-258165/2022 // СПС Консультант Плюс.

111. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2024 № 09АП-47421/2024-ГК, 09АП-47429/2024-ГК по делу № А40-7872/2024// СПС КонсультантПлюс.

112. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2022 № 09АП-67903/2022-ГК, 09АП-78753/2022-ГК по делу № А40-247985/2021 // СПС Консультант Плюс.

113. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2021 № 09АП-51910/2021 по делу № А40-43428/2021 // СПС КонсультантПлюс; постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.12.2021 № Ф05-31299/2021 по делу № А40-43428/2021 // СПС КонсультантПлюс.

114. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от

18.04.2024 № 09АП-17627/2024 по делу № А40-201289/2023 // СПС Консультант Плюс.

115. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2022 № 09АП-82441/2022 по делу № А40-234069/2020 // СПС Консультант Плюс.

116. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2023 № 10АП-24311/2022 по делу № А41-21129/2022// СПС Консультант Плюс.

117. Постановление Правительства Москвы от 10.11.2023 № 2160-ПП «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Хорошевским шоссе, улицей Розанова, 1-й Магистральной улицей и 5-й Магистральной улицей»// Вестник Москвы. 2023. Спецвыпуск № 46.

118. Постановление Правительства Москвы от 19.08.2020 № 1336-ПП «Об утверждении проекта планировки территории кварталов 78, 79, 80 Нижегородского района города Москвы»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2020. Спецвыпуск № 36.

119. Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 09.12.2020 № 42519 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества»// Архив Департамента городского имущества города Москвы.

120. Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 14.11.2018 № 38177 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества (Юго-Восточный административный округ города Москвы)»// Архив Департамента городского имущества города Москвы.

121. Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 27.01.2021 № 12109 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества» // Архив Департамента городского имущества города Москвы.

122. Распоряжение Департамента городского имущества города

Москвы от 26.02.2019 № 7262 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества для целей строительства технологической части транспортно-пересадочного узла на станции метро «Улица Дмитриевского» («Салтыковская улица»)// Архив Департамента городского имущества города Москвы.

123. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 01.11.2024 № 15 ВР – 2202 «Об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области» // https://mio.mosreg.ru/download/document/16470941.

124. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 04.07.2024 № 15 ВР – 1414 «Об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области» // https://mio.mosreg.ru/ (дата обращения: 10.06.2025)

125. Распоряжение Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области от 05.06.2025 № 446-р «Об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области» // https://mtdi.mosreg.ru/download/document/17410672 (дата обращения: 10.06.2025).

126. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 07.02.2024 по делу № А40-201289/23-93-1677// СПС Консультант Плюс.

127. Решение Измайловского районного суда г. Москвы по делу № 2-3530/22 // https://mos-gorsud.ru/fastsearch?q=реновация&page=3.

128. Решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 14 августа 2023 года по делу № 02-7241/2023 // https://mos-gorsud.ru/rs/kuzminskij/services/cases/civil/details/57174b40-0377-11ee-8db4-51be4e9ae170

129. Решение Московского городского суда от 18.02.2021 по делу № 3а-783/2021 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующим п. 4.2.14(1) Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства

Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП» // СПС КонсультантПлюс.

Монографии и иные издания

130. Административное право: в 10 т. Т. 2: Административные правоотношения / Е.Б. Лупарев. М.: Издательство НП «Евразийская академия административных наук», 2013. - 232 с.

131. Административные процедуры: монография / отв. ред. Л. Л. Попов. М.: Норма: ИНФРА-М, 2017. – 240 с.

132. Алексеев С.С. Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. М., 1966. - 187 с.

133. Алексеев С.С. Общая теория права: учебник. М., 2008. - 565 с.

134. Алексеев С.С. Проблемы теории права: Курс лекций. В 2 томах. Т. 1 / С.С. Алексеев. Свердловск: Свердловский юридический институт, 1972. - 396 с.

135. Атаманчук Г.В. Теория государственного управления: курс лекций. 4-е изд. М.: Омега-Л, 2009. – 579 с.

136. Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. М., 1963. – 197 с.

137. Винницкий А.В. Публичная собственность. М.: Статут, 2013. – 732 с.

138. Государственная политика и управление: Учебник: В 2 ч. / Л.В. Сморгунов, А.П. Альгин, И.Н. Барыгин [и др.]/ Под ред. Л.В. Сморгунова. Ч. 1: Концепции и проблемы государственной политики и управления. М.: РОССПЭН, 2006. – 381 с.

139. Земельно-правовые проблемы управления недвижимостью: учебное пособие для магистров / О. А. Романова, А. Ю. Осетрова, Г.В. Выпханова. М.: Проспект, 2022. - 168 с.

140. Игнатюк Н.А. Компетенция органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. М., 1999. С. 13-14. - 645 с.

141. Карапетян Л.М. Федеративное устройство Российского

государства. М., 2001. – 352 с.

142. Карташов В.А. Система систем. Очерки общей теории и методологии. М., 1995. – 186 с.

143. Киселева А.В., Нестеренко А.В. Теория федерализма. М.: Изд-во Московского университета, 2002. – 302 с.

144. Кононов П.И. Актуальные проблемы административного права. Москва: КНОРУС, 2023. - 314 с.

145. Кутафин О.Е. Российский конституционализм. М: Норма, 2008. - 544 с.

146. Лазарев Б.М. Компетенция органов управления: монография. М., 1972. – 280 с.

147. Макарейко Н.В. Административное право: Краткий курс лекций. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2014. – 212 с.

148. Малько А.В., Шундиков К.В. Цели и средства в праве и правовой политике. Саратов, 2003. – 296 с.

149. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: Учебник. М.: Юристъ, 2004. – 245 с.

150. Образовательное законодательство России. Новая веха развития: монография / Л.В. Андриченко, В.Л. Баранков, Б.А. Булаевский и др.; под ред. Н.В. Путило, Н.С. Волковой. М.: ИЗиСП, 2015. - 480 с.

151. Сорокин В.Д. Административно-процессуальное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. СПб., 2008. – 474 с.

152. Тихомиров Ю.А. Административное право и процесс. Полный курс. М., 2001. – 652 с.

153. Тихомиров Ю.А. Современное публичное право. М.: ЭКСМО, 2008. – 448 с.

154. Тихомиров Ю.А. Теория компетенции. Монография. М., 2001 – 356 с.

155. Филиппова С.Ю. Инструментальный подход в науке частного права: монография. М.: Статут, 2013. – 350 с.

156. Юридическая конфликтология / Под ред. В.Н. Кудрявцева. М.: Норма, 1995. - 316 с.

Диссертации и авторефераты

157. Азимзода А.Ш. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2017. - 32 с.

158. Аникин С.Б. Административно-правовое регулирование предметов совместного ведения и полномочий Российской Федерации и субъектов России: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Саратов, 2011. – 51 с.

159. Аракельян Р.Г. Резервирование и изъятие земельных участков в механизме правового регулирования отношений собственности: гражданско-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2007. - 26 с.

160. Астахов П.А. Юридические конфликты и современные формы их разрешения: теоретико-правовое исследование: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2006. - 59 с.

161. Афанасьев Д.Н. Гражданско-правовое регулирование оснований прекращения прав на недвижимое имущество, подлежащее изъятию для публичных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. - 29 с.

162. Афанасьева С.Д. Конституционно-правовой институт изъятия земельных участков для публичных нужд: сравнительный анализ опыта Российской Федерации и Соединенных Штатов Америки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. - 31 с.

163. Бажаев Е.В. Основания прекращения права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. - 25 с.

164. Барыбина Е.Л. Правовые средства самоорганизации поставок товаров для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, 2014. - 28 с.

165. Бутаева Э.С. Прекращение права собственности помимо воли собственника: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. - 22 с.

166. Бялкина Т.М. Компетенция местного самоуправления: проблемы теории и правового регулирования: автореф. дис. ... доктора юрид. наук. Саратов, 2007. - 43 с.

167. Ваксман В.Б. Компетенция Федерального Собрания Российской Федерации: конституционно-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. - 28 с.

168. Ванин В.В. Правовое регулирование удовлетворения государственных нужд в рыночной экономике России: теория и практика: автореферат дис. ... док. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2007. – 48 с.

169. Верещагина Д.В. Гражданско-правовое регулирование отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. - 30 с.

170. Волкова Л.П. Правовые основы разграничения полномочий между органами исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Саратов, 2009. – 43 с.

171. Галкин В.И. Соотношение частных и публичных интересов при осуществлении права собственности на недвижимое имущество: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2022. – 31 с.

172. Гилина Е.А. Принудительное отчуждение права собственности на недвижимое имущество в США: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2021. - 26 с.

173. Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: автореф. дис. ... канд.юрид.наук. Краснодар, 2012. - 27 с.

174. Грицкова Ю.В. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. - 26 с.

175. Давыдов К.В. Административные процедуры: концепция правового регулирования: дис. ... докт. юрид. наук. Н. Новгород, 2020. - 655 с.

176. Ильюхин И.С. Защита прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. - 24 с.

177. Карпова Е.С. Административная ответственность за земельные правонарушения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Воронеж, 2017. – 23 с.

178. Кичко А.И. Принудительное прекращение права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2011. - 25 с.

179. Клейменова Е.С. Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Орел, 2008. -29 с.

180. Коновальчикова С.С. Конституционное право на жилище и пределы его реализации при развитии застроенной территории: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2019. - 24 с.

181. Логунова М.В. Ограничения оборотоспособности земельных участков в публичных интересах: дис. … канд. юрид. наук. М., 2019. - 255 с.

182. Ломаев А.Ю. Публичный интерес как правовая категория: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2012. - 22 с.

183. Маслаков А.В. Надзор как процессуальная форма защиты публичных интересов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2009. - 23 с.

184. Метальников В.Ю. Полномочия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения в области градостроительной деятельности: правовое регулирование и практика реализации: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2022. - 170 с.

185. Незнамова Е.А. Компетенция исполнительных органов местного самоуправления: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2000. - 18 с.

186. Пресняков М.В. Конституционный принцип справедливости: юридическая природа и нормативное содержание: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Саратов, 2010. - 45 с.

187. Сапун В. А. Теория правовых средств и механизм реализации права : дис. … докт. юрид. наук. Н. Новгород, 2002. - 321 с.

188. Сидорова Е.Л. Защита прав и интересов физических и юридических лиц при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. - 24 с.

189. Соколова Ю.А. Правотворческие полномочия федеральных органов исполнительной власти: административно-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2012. - 24 с.

190. Степанов С.К. Обязательства по возмещению вреда, причиненного правомерными действиями, по праву России и зарубежных стран: дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2021. - 226 с.

191. Таскин Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2003. - 25 с.

192. Течиев С.Р. Компетенция органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации: на примере Республики Северная Осетия-Алания: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2010. - 27 с.

193. Тихонов А.Н. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с выкупом земельного участка для государственных или муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2019. - 24 с.

194. Трофимова И.А. Административно-правовое регулирование реализации права частной собственности на землю в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2011. – 24 с.

195. Фролов С.Е. Принципы права: вопросы теории и методологии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Нижний Новгород, 2001. - 26 с.

196. Хлуднева Е.А. Конституционное закрепление права частной собственности в России и странах Европейского Союза: сравнительно-правовое исследование: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. - 28 с.

197. Эмих В.В. Компетенция уполномоченных по правам человека в Российской Федерации: конституционно-правовое исследование: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2008. - 26 с.

Научные статьи

198. Бахрах Д.Н. О предмете административного права России // Государство и право. 2003. № 10. С. 31 – 38.

199. Бачило И.Л. Методология анализа оценки состояния и совершенствования государственного управления в условиях информатизации // Право и государство: теория и практика. 2015. № 5 (125). С. 135 - 145.

200. Бобров А.М. О властности административных правовых отношений // Административное право и процесс. 2020. № 4. С. 16 - 19.

201. Братановский С.Н. Государственное управление: понятие и социальная сущность // Вестник ЕААН. 2011. № 6. С. 7 - 12.

202. Братановский С.Н. Понятие и виды правовых режимов в российском законодательстве и правовой науке // Гражданин и право. 2012. № 11. С. 12 – 23.

203. Братановский С.Н., Деменчук Д.В. Принципы государственного управления// Научно-практический журнал «Гуманизация образования» 2018. № 6. С. 20 -28.

204. Воронцова А.А. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в системе оснований прекращения прав на землю // Экологическое право. 2022. № 4. С. 19 - 24.

205. Едемский А.А. Изъятие и резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд как способы прекращения и ограничения прав// Имущественные отношения в РФ// 2010. № 2 (101). С. 71 – 77.

206. Елисеева И.А. Об изменениях в законодательстве, регулирующем изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 3. С. 97 – 103.

207. Зеленцов А.Б., Кононов П.И., Стахов А.И. Административный процесс и административно-процессуальное право в России: концептуальные

проблемы современного развития // Административное право и процесс. 2013. № 12. С. 3 - 15.

208. Золотов Л.А. Административное усмотрение при принятии решений об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд г. Москвы // Правовое обеспечение суверенитета России: проблемы и перспективы: сборник докладов XIII Московской юридической недели / ред. кол. Зубарев С.М., Андрюхина Э.П., Поляков М.М.: в 4 ч. Ч. 4. — М.: Издательский центр Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 2024. – С. 243 – 246.

209. Золотов Л.А. Институт изъятия недвижимого имущества для государственных нужд в системе административного права // Российская правовая система: в поисках национальной идентичности: сборник докладов XIV Московской юридической недели/ ред. кол. Абрамова Н.А., Зубарев С.М., Лебедева Е.А.: в 6 ч. Ч. 2. — М.: Издательский центр Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 2025. – С. 253 – 255.

210. Золотов Л.А. О дуализме правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд // Хозяйство и право. – 2024. – № 4. – С. 86 – 100.

211. Золотов Л.А. О полномочиях органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд (на примере г. Москвы и Московской области) // Правовая политика и правовая жизнь. – 2025. – № 1. – С. 280 – 292.

212. Золотов Л.А. О целях изъятия объектов недвижимого имущества для нужд субъекта Российской Федерации // Градостроительное право. – 2024. – № 3. – С. 14 – 18.

213. Имекова М.П. Отчуждение земельного участка: субъективное гражданское право или юридическая обязанность? // Вестник Томского государственного университета. Право. 2014. №4 (14). С. 118-125.

214. Коновалов А.В. К вопросу о понятии принципов права // Lex Russica. 2018. № 8. С. 81 - 87.

215. Конюх Е.А. Обеспечение жилищных и земельных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Журнал российского права. 2006. № 1// СПС КонсультантПлюс

216. Лазарев Б.М. О компетенции органа государственного управления // Советское государство и право. 1964. № 9. С. 42 – 54.

217. Майоров В.И. Современная теория административных правоотношений: проблемные аспекты // Материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Ю.М. Козлова, 14 февраля 2019 г. на тему: «Административно-правовые отношения». С. 78 - 80// https://admin-sc.ru/wp-content/uploads/2020/08/105706.pdf (дата обращения: 20.02.2025)

218. Пожарская Т.Р. Публичный интерес как одно из оснований обращения органов публичной власти в суд в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц // Материалы шестого Уральского форума конституционалистов / под ред. М.С. Саликова. Екатеринбург: Изд-во Уральского государственного юридического университета, 2021. С. 187 - 194.

219. Соловей Ю.П. Принципы осуществления публичной администрацией дискреционных полномочий // Административное право и процесс. 2018. № 7. С. 5 - 15.

220. Сонина Д.Д. Правовые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. -25 с.

221. Спиридонов П.Е. Административно-процессуальная форма и стадии как элементы характеристики административного процесса // Сибирское юридическое обозрение. 2021. № 3. С. 301 - 312.

222. Стахов А.И. Функциональные сферы административных правоотношений в Российской Федерации // Российский юридический журнал. 2018. № 2. С. 110 – 115.

223. Стахов А.И. Административная процедура как структурный

элемент интегративной теории административного процесса // Актуальные проблемы административного и административно-процессуального права (Сорокинские чтения): Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 24 марта 2023 года / Под общей редакцией А.И. Каплунова. С-Петербург: Санкт-Петербургский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации, 2023. С. 453 - 468.

224. Сырых В.М. Объективные основы публичного права // Lex Russica. 2016. № 5 (114). С. 37 - 80.

225. Тихомиров Ю.А. Теория компетенции // Журнал российского права. 2000. № 10. // СПС КонсультантПлюс.

226. Хазанов С.Д. Важные вопросы науки административного права // Административное право на рубеже веков: Межвуз. сб. науч. трудов / Отв. ред. Д.Н. Бахрах, С.Д. Хазанов. Екатеринбург, 2003. С. 30 - 35.

227. Харинов И.Н., Киль Ю.Э. Изъятие земельных участков в целях комплексного развития территории: проблема идентификации публичных нужд // Закон. 2022. № 12. С. 66 - 83.

228. Чиркин В.Е. Предметы ведения Федерации и ее субъектов: разграничение, сотрудничество, субсидиарность // Государство и право.2002. № 5. С. 5-12.

229. Чмыхало Е.Ю. Комплексное развитие территорий населенных пунктов: правовые механизмы реализации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 12. С. 99 – 107.

230. Чмыхало Е.Ю. Эффективность государственного принуждения в земельном праве// Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 3. С. 190 - 200.

231. Шацкая М.Г. Критерии определения оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в российском законодательстве // Экологическое право. 2019. № 2. С. 21 – 25.

232. Якимов А.Ю. Статус субъекта административной юрисдикции //

Государство и право. 1996. № 8. С. 100 - 111.

Информационные и аналитические материалы

233. Архив Департамента городского имущества города Москвы.

234. Большой энциклопедический словарь. – М.: Большая Российская энциклопедия, 1998. – 1456 с.

235. Официальный портал Мэра и Правительства Москвы http://www.mos.ru

236. Официальный сайт Правительства и Губернатора Московской области //www.mosreg.ru.

237. Собянин: более 300 проектов КРТ находятся на разных стадиях проработки и реализации // https://stroi.mos.ru/news/sobianin-bolieie-300-proiektov-krt-nakhodiatsia-na-stadiiakh-prorabotki-i-riealizatsii?from=cl (дата обращения: 15.05.2025).

238. Снос федерального масштаба // https://www.kommersant.ru/doc/7799212 (дата обращения: 17.06.2025)

239. Толковый словарь русского языка / С.И. Ожегов и Н.Ю. Шведова. М.: Азъ, 1992. URL: https://ozhegov.slovaronline.com/26568-PRINTSIP (дата обращения: 03.01.2023 г.).

Приложение № 1.
Проект

Постановление Правительства Московской области
«О порядке взаимодействия органов исполнительной власти Московской области, а также организаций при осуществлении мероприятий по изъятию объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Московской области от 07 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» в целях обеспечения эффективного взаимодействия органов исполнительной власти города Московской области, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемое положение о взаимодействии органов исполнительной власти Московской области, а также организаций при осуществлении мероприятий по изъятию земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области.

2. Установить, что действие настоящего постановления не распространяется на осуществление мероприятий, направленных на изъятие земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции на территории Московской области.

3. Установить, что с момента вступления в силу настоящего постановления к Министерству имущественных отношений Московской области переходят полномочия Министерстве транспорта и дорожной инфраструктуры Московской в сфере изъятия объектов недвижимого

имущества для государственных нужд Московской области.

Положение о взаимодействии органов исполнительной власти Московской области, а также организаций при осуществлении мероприятий по изъятию земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение (далее – Положение) определяет порядок взаимодействия органов исполнительной власти Московской области, организаций при осуществлении мероприятий по изъятию земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области.

1.2. Решение об изъятии земельных участков и (или) иного недвижимого имущества для государственных нужд Московской области принимается уполномоченным органом исполнительной власти Московской области – Министерством имущественных отношений Московской области (далее - Министерство).

1.3. Министерство принимает решение об изъятии земельных участков и (или) иного недвижимого имущества для государственных нужд Московской области на основании:

1.3.1. обращения органа исполнительной власти Московской области, либо уполномоченного в установленном порядке государственного учреждения, государственного унитарного предприятия Московской области, являющегося главным распорядителем бюджетных средств и (или) осуществляющим в установленном порядке функции государственного заказчика для размещения объекта регионального значения (далее – обращение об изъятии, государственный заказчик);

1.3.2. ходатайства организации, указанной в части 1 статьи 56.4

Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ходатайство об изъятии, организация).

2. Рассмотрение обращения (ходатайства) об изъятии

2.1. Министерство после поступления обращения (ходатайства) об изъятии в течении 3 рабочих дней принимает решение о принятии обращения (ходатайства) к рассмотрению или о возвращении ходатайства заявителю без рассмотрения.

2.2. После принятия обращения (ходатайства) к рассмотрению Министерство, в течении 30 рабочих дней осуществляет одно из следующих действий:

приступает к рассмотрению обращения (ходатайства) по существу;

принимает решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии при наличии оснований, предусмотренных пунктом 11 статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации, и направляет принятое решение организации, подавшей данное ходатайство, с указанием причины принятого решения.

2.3. В рамках рассмотрения обращения (ходатайства) Министерство осуществляет мероприятия по установлению правообладателей земельных участков и иного недвижимого имущества, подлежащего изъятию для государственных нужд Московской области:

направляет запрос в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии в целях выявления лиц, земельные участки которых подлежат изъятию или из земельных участков которых образуются земельные участки, подлежащие изъятию для государственных нужд (далее также - земельные участки, подлежащие изъятию), и которым принадлежат расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества (указанные действия не производятся в случае, если правообладатели ранее были установлены).

2.4. В случае если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, а также о зарегистрированных правах на

расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества в сроки, определенные статьей 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации, Министерство:

2.4.1. запрашивает сведения об имеющихся правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества в архивах, органах государственной власти, органах местного самоуправления, в распоряжении которых могут находиться указанные сведения, а также у предполагаемых правообладателей изымаемых земельных участков или иных объектов недвижимого имущества, за исключением случаев представления государственным заказчиком указанных сведений;

2.4.2. обеспечивает опубликование в установленном порядке по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию, сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных нужд Московской области, содержащего сведения, указанные в пункте 5 статьи 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации;

2.4.3. обеспечивает размещение на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы, содержащего сведения и документы, указанные в пунктах 6, 7 статьи 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации;

2.4.4. обеспечивает размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков, которое должно содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1, 4, 6 и 7 пункта 5 статьи 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации, на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены земельные участки, подлежащие изъятию, а в случае, если такие земельные участки расположены за пределами границ населенного пункта, на информационном щите в границах соответствующего муниципального образования.

2.5. В случае, если выявление правообладателей изымаемых земельных

участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества осуществляется на основании ходатайства об изъятии поданного организацией, то опубликование сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных нужд Московской области, а также размещение информации на информационных щитах осуществляется за счет средств организации, подавшей ходатайство об изъятии, в сроки, установленные пунктом 2 статьи 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.6. В случае, если в установленном порядке правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, Министерство обращается в суд с заявлением о признании права собственности Московской области на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных нужд, независимо от того, были ли такие объекты недвижимого имущества поставлены на учет в качестве бесхозяйной недвижимой вещи.

3. Принятие, направление заинтересованным лицам и опубликование решения об изъятии имущества

3.1. В срок не позднее 30 календарных дней с даты получения обращения (ходатайства), но не ранее чем через 60 дней со дня опубликования сообщения о планируемом изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, Министерство обеспечивает принятие правового акта об изъятии имущества (далее – правовой акт об изъятии).

3.2. В правовом акте об изъятии земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд (далее также - решение об изъятии) указывается:

3.2.1. сведения о цели изъятия имущества;

3.2.2. сведения из Единого государственного реестра недвижимости о

кадастровом номере земельного участка, адресном ориентире земельного участка, площади земельного участка, о расположенных на земельном участке объектах недвижимости и их правообладателях;

3.2.3. реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие;

3.2.4. в случае, если решение об изъятии принимается на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, в решении об изъятии указывается эта организация;

3.2.5. сведения об объектах, изъятие которых в соответствии с законодательством не осуществляется, а также сервитуты, которые сохраняются на изымаемых земельных участках.

3.2.6. схема расположения земельного участка, если подлежащий изъятию участок не образован и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование изымаемых земельных участков.

3.3.Министерство в течение 10 дней со дня принятия решения об изъятии:

3.3.1. обеспечивает в установленном порядке опубликование правового акта об изъятии в печатных средствах массовой информации и размещение в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

3.3.2. направляет копию правового акта об изъятии в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии;

3.3.3. направляет письменные уведомления и копию правового акта об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам правообладателей, а также по адресам электронной почты если правообладатель изымаемой недвижимости ранее ее сообщили. В отсутствие сведений об адресах, правообладателей, копия решения об изъятии по указанным адресам не направляется;

3.3.4. направляет государственному заказчику, организации, обратившемся с ходатайством об изъятии:

3.3.4.1. копию правового акта об изъятии;

3.3.4.2. сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними;

3.3.4.3. сведения о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, а также копии правоустанавливающих документов.

3.4. Министерство приостанавливает проведение мероприятий по подготовке проекта правового акта об изъятии в случае получения в рамках проведения работы по подготовке проекта правового акта об изъятии от государственного заказчика или организации, управомоченной на обращение с ходатайством об изъятии земельных участков для государственных нужд Московской области, информации о согласии правообладателей на осуществление денежной компенсации.

4. Подготовка и заключение соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд Московской области

4.1. В целях подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд (далее также - соглашение об изъятии недвижимости) Министерство:

4.1.1. организует независимую оценку рыночной стоимости изымаемого и предоставляемого недвижимого имущества;

4.1.2. обеспечивает проведение кадастровых работ:

4.1.2.1 в целях образования земельных участков, подлежащих изъятию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка;

4.1.2.2. необходимых для уточнения границ земельных участков, подлежащих изъятию в случае, если границы таких земельных участков подлежат уточнению;

4.1.2.3. в целях образования земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков;

4.1.2.4. в целях реализации полномочий по обеспечению проведения кадастровых работ в отношении изымаемых земельных участков Министерство наделяется правом обращаться от имени правообладателя изымаемой недвижимости без доверенности с заявлением о кадастровом учете земельных участков, подлежащих изъятию, земельных участков, предоставляемых взамен изымаемых земельных участков, или земельных участков, границы которых подлежат уточнению в связи с изъятием.

4.2. Государственный заказчик осуществляет:

4.2.1. ведение переговоров с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия;

4.2.2. проведение согласования подбора земельного участка взамен изымаемого и иных условий соглашения;

4.2.3. мероприятия по оценке рыночной стоимости изымаемых и предоставляемых объектов недвижимого имущества;

4.2.4. подготовка и подписание соглашения об изъятии недвижимости с правообладателем изымаемой недвижимости.

4.3. В случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства организации об изъятии, организация, подавшая такое ходатайство, осуществляет:

4.3.1. мероприятия, по обеспечению кадастровых работ, указанных в пунктах 4.1.2. Положения;

4.3.2. ведение переговоров с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия;

4.3.3. проведение согласования подбора земельного участка взамен изымаемого и иных условий соглашения;

4.3.4. мероприятия по оценке рыночной стоимости изымаемых и предоставляемых объектов недвижимого имущества.

4.3.5. подготовку и подписание соглашения об изъятии недвижимости с

правообладателем изымаемой недвижимости совместно с Министерством.

4.4. В соглашение об изъятии недвижимости подлежат включению:

4.4.1. условия, предусмотренные статьей 56.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.4.2. условия, предусматривающие:

4.4.2.1. обязанность государственного заказчика либо организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии, выплатить возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости;

4.4.2.2. обязанность организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии, передать в собственность лицу, чьи земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества изымаются, иные объекты недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимости;

4.4.2.3. условия, определяющие права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, которые прекращаются и (или) возникают на основании соглашения об изъятии недвижимости, в том числе предусматривающие переход к организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии, исполнившей обязательства, предусмотренные условиями соглашения об изъятии недвижимости, права аренды на изымаемые земельные участки, а также прекращение права собственности на изымаемые объекты недвижимого имущества в связи с их сносом.

4.5. В случае если по истечении 90 дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, Министерство либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

5. Особенности взаимодействия органов исполнительной власти Московской области при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных нужд по ходатайству государственного заказчика в целях размещения объекта капитального строительства содержащихся в ранее утвержденных схемах территориального планирования Московской области и схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области.

5.1. Государственный заказчик в случае подготовки обращения об изъятии на основании документов территориального планирования предварительно обращается в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области с запросом о представлении сведений о границах зоны планируемого размещения проекте объекта капитального строительства содержащихся в ранее утвержденных схемах территориального планирования Московской области и схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области.

5.2. Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области в срок не позднее 10 рабочих дней со дня получения обращения государственного заказчика направляет копию содержащихся в ранее утвержденных схемах территориального планирования границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительств государственному заказчику.

5.3. Государственный заказчик после получения сведений, предусмотренных п. 5.2. настоящего Положения, осуществляет:

5.3.1. сбор сведений о правообладателях земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на основании запросов в органы публичной власти, соответствующие архивы и предполагаемым

правообладателям;

5.3.2. формирует список правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости с обязательным приложением документов, подтверждающих наличие прав на указанные объекты недвижимости;

5.3.3. осуществляет подготовку заключения, в котором обосновывает границы предполагаемого размещения объекта капитального строительства.

5.4. По результатам подготовки материалов, перечисленных в п. 5.3. Положения, государственный заказчик в течении 10 рабочих дней направляет ходатайство об изъятии в Министерство.

6. Особенности взаимодействия органов исполнительной власти Московской области, а также организаций при изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки Московской области на основании.

6.1. На основании принятого Правительством Московской области распоряжения о комплексном развитии территории (далее - КРТ), правообладателем земельных участков с которым в установленном нормативными правовыми актами Московской области, Министерством жилищной политики Московской области (далее - Минжилполитики) заключен договор о КРТ (далее - заказчик), либо операторы комплексного развития территории Московской области (далее - оператор КРТ) в целях изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества обеспечивают:

6.1.1. проведение мероприятий по формированию перечня правообладателей объектов недвижимого имущества, которые подлежат изъятию, с приложением правоустанавливающих документов и сведений о почтовых адресах правообладателей;

6.1.2. организацию проведения работ по оценке изымаемых объектов

недвижимого имущества и размера убытков, причиняемых изъятием объектов недвижимого имущества, с подготовкой соответствующего отчета об оценке;

6.1.3. проведение переговоров с правообладателями изымаемых объектов недвижимого имущества относительно условий изъятия;

6.1.4. подготовку проекта соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества в целях КРТ.

6.2. Министерство при отсутствии оснований для отказа в удовлетворении ходатайства заказчика или оператора КРТ об изъятии осуществляет подготовку и принятие правового акта об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях КРТ в следующий срок:

6.2.1. в течение 40 рабочих дней со дня поступления от заказчика ходатайства об изъятии или оператора КРТ в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, за исключением Московской области, муниципальной собственности, в границах территории, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления;

6.2.2. в течение 20 рабочих дней со дня поступления ходатайства об изъятии от заказчика или оператора КРТ в отношении объектов недвижимого имущества, не перечисленных в пункте 6.2.1 настоящего Положения.

6.3. заказчик, оператор КРТ направляет в срок, не позднее 60 дней с момента определения размера возмещения, проекты соглашений об изъятии с приложением отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества правообладателям изымаемых объектов недвижимого имущества по почтовым адресам, либо иным способом, обеспечивающим правообладателю изымаемых объектов недвижимого имущества возможность ознакомиться с соглашением об изъятии.

6.4. Соглашение об изъятии заключается между Министерством,

правообладателем изымаемых объектов недвижимого имущества и заказчиком либо оператором КРТ. Указанное соглашение должно соответствовать требованиям пункта 1 статьи 56.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а также содержать:

6.4.1. реквизиты решения об изъятии;

6.4.2. размер и порядок выплаты возмещения за изымаемые объекты недвижимого имущества;

6.4.3. условия, предусматривающие обязанность заказчика либо оператора КРТ выплатить возмещение за изымаемые объекты недвижимого имущества;

6.4.4. условия, определяющие права на объекты недвижимого имущества, которые прекращаются и (или) возникают на основании соглашения об изъятии.

6.5. В случае, если соглашение об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях КРТ не заключено в течение одного месяца со дня, когда лицу, у которого изымаются объекты недвижимого имущества, предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения, Министерство обращается в суд с иском об изъятии объектов недвижимого имущества, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся правообладателями объектов недвижимого имущества.

6.6. После вступления в законную силу решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях КРТ и о предоставлении возмещения в связи с таким изъятием заказчик, оператор КРТ в течение 7 дней со дня вынесения решения суда перечисляет денежные средства правообладателю.