**Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014)   
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.12.2014)**

Извлечение

ВОПРОС. **На какой момент определяется стоимость земельного участка при рассмотрении иска о его выкупе для государственных или муниципальных нужд?**

ОТВЕТ. В силу п. 1 ст. 279 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путём выкупа. Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрены случаи выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 49).

Для целей первоначального предложения о выкупе земельного участка при принятии решения органом публично-правого образования об изъятии этого участка для государственных или муниципальных нужд размер возмещения убытков собственника (пользователя) 55 определяется с учётом стоимости его имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельного участка (п. 4 ст. 57 ЗК РФ).

В соответствии со ст. 282 ГК РФ, если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, орган публично-правового образования, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд.

В этом случае согласно ст. 55 ЗК РФ выкупная цена земельного участка определяется в порядке, установленном гражданским законодательством. При этом в силу с п. 1 ст. 62 ЗК РФ убытки, причинённые нарушением прав собственника (пользователя) земельного участка, подлежат возмещению в полном объёме в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Пунктом 2 ст. 281 ГК РФ предусмотрено, что при определении выкупной цены в неё включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несёт в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

**Поэтому в тех случаях, когда собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или когда выкупная цена в нём не указана и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора.**

ВОПРОС. **Каким видом разрешённого использования (или категории земель) следует руководствоваться при определении стоимости земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд: тем видом, на основании которого участок использовался собственником (например, сельскохозяйственные земли), или тем видом, который установлен для дальнейшего пользования участком после изъятия (например, земли транспорта)?**

ОТВЕТ. Согласно п. 4 ст. 279 ГК РФ решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем 56 регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещён о произведённой регистрации с указанием её даты.

С момента государственной регистрации решения соответствующего органа исполнительной власти об изъятии земельного участка в Государственный кадастр недвижимости могут вноситься сведения об изменении вида разрешённого использования (или категории земель) в целях использования участка в будущем для государственных или муниципальных нужд (ч. 31 ст. 20 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

По смыслу п. 2 ст. 281 ГК РФ с учётом положений ст. 280 ГК РФ, собственник изымаемого земельного участка вправе претендовать на получение возмещения, необходимого для восстановления его имущественных потерь, которое рассчитывается таким образом, как будто бы изъятия не было.

В связи с этим при наличии разногласий между органом публично-правового образования и собственником (пользователем) земельного участка **при определении рыночной стоимости земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, необходимо руководствоваться тем видом разрешённого использования, который был установлен в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия для государственных или муниципальных нужд.**