

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	8
Используемые сокращения.....	10
<b>Глава 1. Вводная часть: понятие, история института .....</b>	<b>11</b>
1.1. Изъятие участков: как развивалась практика в России .....	11
1.2. Опыт зарубежных стран в регулировании изъятия .....	16
<b>Глава 2. Когда изымут участок (исследовательская часть).....</b>	<b>22</b>
2.1. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд .....	22
2.1.1. Общие положения о резервировании земельных участков .....	22
2.1.2. Порядок резервирования земельных участков.....	24
2.1.3. Ограничения прав, возникающие при резервировании земель .....	27
2.1.4. Регистрация ограничений, возникающих при резервировании земельных участков .....	31
2.2. Изъятие земельных участков и расположенных на них объектов для государственных или муниципальных нужд .....	32
2.2.1. Общие положения об изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд .....	32
2.2.2. Основания для изъятия .....	33
2.2.3. Общий порядок изъятия .....	35
2.2.3.1. Решение об изъятии .....	36
2.2.3.2. Уведомление об изъятии .....	37
2.2.3.3. Оценка размера возмещения .....	41
2.2.3.4. Внесудебное изъятие .....	42
2.2.3.5. Судебное изъятие.....	44
2.2.3.6. Прекращение права собственности .....	44
2.3. Особенности изъятия земельных участков и расположенных на них объектов в целях КРТ .....	46
2.3.1. История становления института КРТ .....	46
2.3.2. Риск изъятия объектов недвижимости в целях КРТ .....	50
2.3.3. Особенности процедуры изъятия в целях КРТ .....	55
2.4. Изъятие в целях реновации в г. Москве .....	69
2.4.1. Общее понятие реновации в г. Москве .....	69

2.4.2. Особенности процедуры изъятия в целях реновации в г. Москве.....	71
2.5. Сравнение процедур изъятия земельных участков и расположенных на них объектов в целях КРТ и реновации в г. Москве.....	78
2.6. Изъятие земельных участков по вине правообладателя с компенсацией.....	86
2.6.1. Изъятие земельного участка ввиду неиспользования.....	87
2.6.1.1. Основания для изъятия.....	87
2.6.1.2. Исключения из периода неиспользования.....	89
2.6.1.3. Порядок изъятия.....	90
2.6.1.4. Ограничения изъятия сельскохозяйственных земельных участков ввиду неиспользования.....	92
2.6.2. Изъятие земельного участка ввиду наличия иных нарушений.....	92
2.6.2.1. Участок используется не по целевому назначению.....	94
2.6.2.2. Использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде.....	98
2.6.2.3. На участке возведена самовольная постройка и не выполнены обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.....	99
2.6.3. Выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей.....	101
2.6.3.1. Какие объекты культурного наследия могут быть изъяты.....	101
2.6.3.2. Что свидетельствует о бесхозяйственном содержании объекта культурного наследия.....	102
2.6.3.3. Процедура изъятия бесхозяйственно содержимых культурных ценностей.....	103
2.7. Изъятие земельных участков ввиду нарушений без компенсации.....	105
2.7.1. Конфискация земельного участка и объектов, расположенных на нем.....	105
2.7.2. Обращение в доход государства имущества, в отношении которого не представлены сведения, подтверждающие законность его приобретения.....	107

2.7.2.1. Имущество, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством РФ о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы .....	107
2.7.2.2. Деньги, ценности, иное имущество и доходы от них, в отношении которых в соответствии с законодательством РФ о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения .....	108
2.8. Отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка .....	109
2.8.1. Основания для изъятия .....	109
2.8.2. Порядок изъятия .....	109
2.8.3. Ограничения изъятия объекта незавершенного строительства на основании ст. 239.1 ГК РФ .....	110
2.8.4. Аренда для завершения строительства .....	113
2.9. Реквизиция земельных участков и расположенных на них объектов .....	115
2.10. Особенности публичного сервитута в сравнении с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд .....	116
2.10.1. Общее сравнение изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд и публичного сервитута .....	116
2.10.2. Цели (публичные нужды) и закрытость их перечня .....	119
2.10.3. Субъекты, уполномоченные на принятие решения .....	123
2.10.4. Срок негативных эффектов для правообладателей земельных участков .....	126
2.10.5. Оплата публичного сервитута .....	129
2.10.6. Порядок установления и прекращения публичного сервитута .....	132
2.11. Изъятие земельных участков для целей недропользования ...	139
<b>Глава 3. Как определяется размер компенсации при изъятии для государственных или муниципальных нужд .....</b>	<b>148</b>
3.1. Кто и как оценивает участки и объекты недвижимости, расположенные на них .....	149
3.2. Как оценить убытки .....	156
3.2.1. Состав убытков .....	156
3.2.2. Упущенная выгода .....	161
3.3. Какие факторы увеличивают ценность участка .....	169

<b>Глава 4. Как защититься в суде (уроки судебной практики)</b> .....	173
4.1. Оспаривание решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд .....	173
4.1.1. Правовая природа решения об изъятии .....	174
4.1.2. Сроки обращения за судебной защитой .....	174
4.1.3. Основания оспаривания решения об изъятии .....	175
4.2. Оспаривание размера возмещения .....	177
4.2.1. Что должно быть включено в возмещение при изъятии .....	178
4.2.2. Другие виды убытков .....	179
4.2.3. Процессуальные особенности рассмотрения споров о размере возмещения .....	181
4.2.3.1. Разделение требований .....	181
4.2.3.2. Имеет ли значение недостоверность отчета изымающего органа для назначения экспертизы .....	182
4.2.3.3. Судебная оценочная экспертиза: на что обратить внимание .....	183
4.2.4. Можно ли добиться в суде предоставления равноценного изымаемому объекту недвижимости .....	185
4.2.5. Определение корректной даты оценки .....	187
4.3. Споры об изъятии объектов недвижимости в целях КРТ .....	190
4.3.1. Споры, связанные с несоблюдением процедуры изъятия .....	190
4.3.2. Споры, связанные с невключением объектов недвижимости в распоряжение об изъятии .....	191
4.3.3. Споры, связанные с оспариванием решения об изъятии по причине того, что изымаемый объект не мог быть включен в зону КРТ .....	195
4.3.4. Споры, связанные с оспариванием решения об изъятии индивидуального жилого дома в целях КРТ жилой застройки .....	196
4.4. Позиции Конституционного Суда РФ относительно изъятия земельных участков .....	197
4.4.1. Об изменении рыночной стоимости недвижимости до ее изъятия (Постановление Конституционного Суда РФ от 11.02.2019 № 9-П) .....	197
4.4.2. О принципах изъятия имущества для публичных нужд (Постановление Конституционного Суда РФ от 16.05.2000 № 8-П) .....	198

---

4.4.3. О бремени доказывания публичного интереса (Определение Конституционного Суда РФ от 30.09.2019 № 2438-О).....	198
4.4.4. О компенсации снижения стоимости земельного участка (Постановление Конституционного Суда РФ от 05.03.2020 № 11-П) .....	199
4.4.5. О взыскании упущенной выгоды при изъятии земли (Определение Конституционного Суда РФ от 30.01.2020 № 64-О) .....	200
4.4.6. Об истребовании участка при пересечении границ лесного фонда и сведений ЕГРН (Определение Конституционного Суда РФ от 21.09.2017 № 1793-О) .....	201
4.4.7. О правилах выкупа имущества не в государственных целях (Определение Конституционного Суда РФ от 07.10.2014 № 2026-О).....	202
4.4.8. Об изъятии участка из-за самовольной постройки (Определение Конституционного Суда РФ от 27.02.2024 № 412-О) .....	202