

*Mg. iur. Seitzhan Jumashev, Doctoral Student
Doctoral Study Programme «Legal Science»
Baltic International Academy
Astana, Kazakhstan*

Problems of determining the repurchase price at compulsory acquisition of land properties for state needs

Abstract. Taking into account the development of cities, which are expanding their boundaries, the necessity for execution the residential area's general layout relating to the construction of infrastructure facilities, and the implementation of the governmental priority projects, the question of compulsory acquisition of land properties is important today. The problems of compensating exempt properties that jeopardize the civil rights and have to be settled by judicial procedure remain controversial.

Numerous legal precedents indicate a lack of legislative regulation of this issue, which fact emphasizes the importance of the problem even more.

The author of the article contemplates on the issues of legal regulation and implementation of norms of civil and land legislation relating to the determination of redemption price at the acquisition of land for the state needs, and points to the existing gaps in legislation.

Key words: Compulsory acquisition of land for state needs, market value, cadastral (estimated) value, man of property, real estate value, estimation of real estate.

*Mg.iur. Seitzhans Džumaševs, doktorants
Doktora studiju programma «Juridiskā zinātne»
Baltijas Starptautiskā akadēmija
Astana, Kazahstana*

Problēmas ar izpirkuma maksas noteikšanu, veicot zemes piespiedu atsavināšanu valsts vajadzībām

Anotācija. Sakarā ar pilsētu attīstību, to robežu paplašināšanos, apdzīvotu vietu ģenerālo plānu izpildi sadaļā par infrastruktūras būvju celtniecību un valsts prioritāru projektu realizāciju, jautājums par zemesgabalu piespiedu atsavināšanu valsts vajadzībām ir kļuvis ļoti aktuāls. Neviennozīmīgs ir zaudējumu atlīdzības jautājums par piespiedu kārtā atsavinātu īpašumu, tā risināšana nopietni aizskar pilsoņu tiesības un bieži vien noved pie tiesvedības. Plaša tiesu prakse norāda uz nepietiekošu minētā jautājuma normatīvi tiesisko regulējumu, kas tikai uzsver tā aktualitāti.

Rakstā tiek apskatīti tiesiskas reglamentācijas un civiltiesisko un zemes tiesību normu realizācijas jautājumi attiecībā uz izpirkuma maksas noteikšanu zemes piespiedu atsavināšanas gadījumos valsts vajadzībām. Autors arī norāda uz trūkumiem, kas ir sastopami šajos normatīvajos aktos.

Atslēgas vārdi: zemes piespiedu atsavināšana valsts vajadzībām, kadastrālā vērtība, īpašnieki, nekustamā īpašuma vērtība, nekustamā īpašuma novērtējums.

Mg.iur. Сейтжан Джумашев, докторант
Докторская программа «Юридическая наука»
Балтийская международная академия
Астана, Казахстан

Проблемы определения выкупной цены при принудительном изъятии земельных участков для государственных нужд

Аннотация. В связи с развитием городов, расширением их границ, необходимостью исполнения генеральных планов населенных пунктов, в части строительства объектов инфраструктуры и для реализации государственных приоритетных проектов, вопрос принудительного отчуждения земельных участков для государственных нужд является актуальным. Неоднозначным остается вопрос возмещения убытков за изъятое имущество, который ставит под угрозу права граждан и приводит к решению вопроса в судебном порядке.

Обширная судебная практика указывает на недостаточное регулирование этого вопроса в законодательстве, что лишь подчеркивает его актуальность.

В данной статье рассматриваются вопросы правовой регламентации и реализации норм гражданского и земельного законодательства, в части определения выкупной цены, при принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд, а также о пробелах, содержащихся в нормах законодательства.

Ключевые слова: принудительное отчуждение земельных участков для государственных нужд, рыночная стоимость, кадастровая (оценочная) стоимость, собственники, стоимость недвижимого имущества, оценка недвижимого имущества.

На современном этапе, при реализации государственных приоритетных проектов, изъятие земельных участков для государственных нужд является одним из наиболее проблемных способов приобретения государством имущества в собственность, о чем свидетельствует обширная судебная практика.

Необходимость исследования проблем, связанных с изъятием земельных участков для государственных нужд, обусловлена пробелами, содержащимися в законодательстве, регулирующем эти правоотношения.

Прежде всего, весьма актуальными являются правоотношения, возникающие между государством и собственниками земельных участков в связи с принудительным изъятием земельных участков для государственных нужд.

Институт принудительного безвозмездного или возмездного отчуждения собственности

государством, известный в странах континентальной Европы как экспроприация в интересах общественной пользы, а в странах общего права, как право государства на принудительное отчуждение частной собственности, насчитывает не одно столетие. Именно с помощью этого института право пытается примирить интересы общества с интересами отдельно взятых собственников.

В период существования Советского Союза, институт принудительного отчуждения земельных участков для государственных нужд в Казахстане предназначался для перераспределения земельных участков в народнохозяйственных отраслях. Общие правила по изъятию земельных участков были закреплены в Законе «О трудовом землепользовании», утвержденном постановлением Всероссийского центрального исполнительного комитета 22 мая 1922 года [1].

16 ноября 1990 года был принят Земельный кодекс Казахской ССР, глава 5-я которого посвящена изъятию земель для государственных и общественных нужд [2].

20 июня 2003 года принят новый Земельный кодекс Республики Казахстан, в котором также закреплены нормы, регламентирующие общие положения и принципы принудительного отчуждения земельных участков для государственных нужд [3].

Новым Земельным кодексом предусмотрен исчерпывающий перечень исключительных случаев для принудительного отчуждения земельных участков для государственных нужд.

При этом, в статье 85-й Земельного кодекса имеется отсылочная норма к Закону Республики Казахстан «О государственном имуществе», который регулирует порядок и условия такого изъятия.

В целом, основными нормативно-правовыми актами, регулирующими изъятие земельных участков для государственных нужд в Казахстане, являются: Конституция Республики Казахстан от 30 августа 1995 года; Гражданский Кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27 декабря 1994 года (далее – ГК РК); Земельный Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года; Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе» от 1 марта 2011 года; Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2000 года; Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 28 июня 2012 года «Об утверждении Стандарта оценки «Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд».

Конституционные нормы Республики Казахстан, гарантирующие права собственников земельных участков, при их принудительном отчуждении для государственных нужд, полностью соответствуют аналогичным нормам законодательства стран, в которых признана частная собственность на землю. Во всех этих странах основные конституционные принципы реализуются через утверждение императивных норм, обязывающих к соблюдению порядка отчуждения земли для государственных нужд, в качестве единственного

исключения из принципа полной правовой защиты права частной собственности.

К примеру, Конституция Украины содержит условие принудительного отчуждения объектов права частной собственности «только как исключение по мотивам общественной необходимости, на основании и в порядке, установленных законом, и при условии предварительного и полного возмещения их стоимости» [4]. Аналогичные нормы содержит и Конституция Российской Федерации, где сказано, что «принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения» [5].

Помимо споров о необходимости принудительного отчуждения земельных участков, стороны оспаривают и размер компенсации. Соответственно, возникают проблемы определения выкупной цены при изъятии земельных участков для государственных нужд.

В соответствии с п.3 ст.26 Конституции Республики Казахстан, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения [6].

При этом, порядок возмещения убытков достаточно подробно регламентирован законодательством.

В частности, разъяснены основания для принудительного отчуждения земельных участков, указано, что именно необходимо включать в состав убытков при определении размера их возмещения, каким образом производить их оценку и другие сопутствующие вопросы.

Однако нормы права содержат пробелы в части даты расчета убытков, подлежащих возмещению, а также в части распространения законодательных актов на правоотношения.

Законом Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственного имущества» от 1 марта 2011 года, внесены существенные изменения в земельное законодательство Республики Казахстан, в том числе в нормы, регулирующие правоотношения, связанные с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд [7].

Кроме того, 1 марта 2011 года принят Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе» (далее – Закон), глава 6-я которого регламентирует порядок принудительного отчуждения земельного участка или иного недвижимого имущества, в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд [8].

Так, пунктом 1-м статьи 67-й Закона предусмотрено, что стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд (без учета убытков), приобретенного собственником у государства, определяется в размере суммы, уплаченной ранее государству, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2-м настоящей статьи.

Из пункта 2-го указанной статьи следует, что стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, предоставленного под индивидуальное жилищное строительство, для ведения личного подсобного хозяйства (кроме полевых наделов), на котором находится индивидуальный жилой дом, определяется в размере стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, но в пределах, не превышающих их рыночную стоимость.

Стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, перешедшего к собственнику по гражданско-правовой сделке или по решению суда, определяется в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре или в решении суда, но в пределах рыночной стоимости имущества. В случае если в гражданско-правовом договоре цена за земельный участок не указана, стоимость земельного участка определяется по его кадастровой (оценочной) стоимости.

Стоимость недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, определяется в размере, не превышающем его рыночную стоимость.

Рыночная стоимость земельного участка или иного недвижимого имущества, отчуждаемого в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, определяется независимым оценщиком в соответствии со статьей 208 настоящего Закона, на момент получения собственником или негосударственным землепользователем уведомления о предстоящем

принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд (пункт 3 статьи 67).

Согласно пункту 5-му этой же статьи, по соглашению с собственником участка или негосударственным землепользователем, ему может быть предоставлен взамен другой земельный участок, с зачетом стоимости предоставляемого участка или права на него в стоимость отчуждаемого земельного участка или права на него по кадастровой (оценочной) стоимости [8].

Упомянутые нормы действуют уже более четырех лет. Деятельность государственных органов, связанная с принудительным отчуждением земель, а также судебная практика выявили некоторые проблемы, свидетельствующие о том, что назрела потребность в устранении недостатков, которые были допущены в нормотворческой деятельности ранее.

Так, до сих пор остается открытым вопрос, имеющий принципиальное значение. Когда возникают правоотношения по принудительному отчуждению земельных участков для государственных нужд?

Согласно статье 4-й ГК РК, акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие [9]. Статьей 37-й Закона Республики Казахстан «О нормативных правовых актах» предусмотрено, что действие нормативного правового акта не распространяется на отношения, возникшие до его введения в действие [10].

При этом нормативные правовые акты, устанавливающие или усиливающие ответственность, возлагающие новые обязанности на граждан или ухудшающие их положение, обратной силы не имеют.

Как было указано выше, соответствующие изменения в нормативные акты были внесены 1 марта 2011 года. До введения в действие изменений, денежная компенсация за принудительно отчуждаемый земельный участок определялась только в размере его рыночной стоимости. Изменениями же был предусмотрен иной порядок определения размера денежной компенсации, а именно, путем определения стоимости отчуждаемого земельного участка в соответствии со стоимостью, указанной в ранее заключенном гражданско-правовом договоре, или по кадастровой стоимости.

Некоторые юристы считают, что правоотношения, связанные с принудительным отчуждением земли, возникают с момента вынесения постановления местного исполнительного органа о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд. Другие полагают, что данные правоотношения возникают с момента вручения собственнику или иному землепользователю уведомления о принудительном отчуждении.

Кроме того, поскольку Законом введен иной порядок определения стоимости за изымаемый земельный участок (ранее такой порядок не существовал), а именно в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре, но не превышающем рыночную стоимость, следовало бы применять такой порядок в случаях, когда постановление о принудительном отчуждении участка принято и гражданско-правовой договор заключен после 10 марта 2011 года, в соответствии с Законом.

Необходимо учесть, что Закон не содержит норм, предусматривающих какое-либо индексирование старых цен.

В связи с этим, возникает вопрос. Распространяются ли нормы Закона, предусматривающие порядок определения стоимости за изымаемый земельный участок в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре и кадастровой стоимости, на сделки, совершенные до 10 марта 2011 года? И если да, то каким образом следует произвести индексирование указанной в договоре стоимости и на какой момент определить кадастровую стоимость?

Наряду с этим, актуальным остается вопрос определения момента, на который подлежит оценке отчуждаемый земельный участок.

Если ранее, до введения в действие Закона, оценка производилась в период между постановлением исполнительного органа, о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд, до вынесения судом решения, в том числе решения апелляционной и кассационной судебных инстанций (если ими назначались экспертизы по оценке), то после введения в действие данного Закона, ответ на вопрос, о моменте, на который должна производиться оценка, представляется неоднозначным.

Думается, что оценка может производиться только на момент вручения уведомления, в соответствии с пунктом 3-м статьи 67-й Закона.

Между тем, учитывая, что пункт 2-й статьи 208-й Закона предусматривает право собственника требовать проведения повторной оценки стоимости отчуждаемого для государственных нужд имущества, то оценка может быть произведена по состоянию объекта оценки с момента получения уведомления и вплоть до даты выплаты возмещения [8].

В абсолютном большинстве случаев, с учетом времени рассмотрения дел судами, проведения соответствующих экспертиз, в том числе повторных, прохождения дела по нескольким судебным инстанциям, до вступления в законную силу, а также времени исполнительного производства, к моменту фактического исполнения решения и дате возмещения убытков проходит более 5-6 месяцев. Соответственно возникает резонный вопрос, если руководствоваться требованиями пункта 2-го статьи 208-й Закона, то получается, что оценку, прилагаемую к иску и указанную в предложении о выкупе, нельзя брать за основу при вынесении решения, требуется еще как минимум одна оценка, максимально приближенная к дате вынесения решения и его исполнения.

Представляется логичным, что такие выплаты должны были бы производиться одновременно с заключением соглашения с собственником и сразу после даты оценки. Однако как показывает практика, временной разрыв может быть значительным, в результате возникает спор, подлежащий решению в судебном порядке.

Таким образом, данный вопрос требует дальнейшего совершенствования действующих норм, связанных с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд и формирования единообразной судебной практики.

Хотелось бы также отметить, что норма пункта 2-го статьи 67-й Закона, вызывает негативную реакцию со стороны собственников изымаемых земельных участков, вынужденных идти в суд, ввиду своего несогласия.

Так, в соответствии с пунктом 2-м статьи 67-й Закона, стоимость отчуждаемого земельного участка, перешедшего к собственнику по гражданско-правовой сделке или по решению

суда, определяется в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре или в решении суда, но не превышающей рыночную стоимость. В случае, если в гражданско-правовом договоре цена за земельный участок не указана, стоимость земельного участка определяется по его кадастровой (оценочной) стоимости [8].

Цена земельных участков, приобретенных собственниками в 1970-1990 годах, безусловно, никак не сопоставима с ныне существующими. Например, в гражданско-правовом договоре и решении суда может быть отражена цена за участок мерою 10 соток в размере 50000 тенге (около 250 Евро). Именно эту сумму, местный исполнительный орган, вправе предложить собственнику изымаемого земельного участка. В результате, от предложенного размера компенсации собственник отказывается, поскольку, по мнению собственника, размер компенсации не отвечает принципу равноценного возмещения, а местный исполнительный орган вынужден обращаться в суд. Все это приводит к длительным судебным разбирательствам.

Законодательства некоторых стран достаточно четко конкретизируют финансовые выплаты собственникам изымаемых участков после принятия решения об их изъятии.

В частности, в статье 17-й Закона Латвийской Республики от 15 сентября 1992 года «О принудительном изъятии недвижимой собственности для государственных или общественных нужд» есть такая формулировка: «После вступления в законную силу решения суда о размере возмещения, бывшему собственнику выплачивается установленное судом возмещение и определенные судом проценты, но не менее шести процентов в год со дня вступления в силу закона о принудительном изъятии недвижимости до дня уплаты» [11]. В немецком законодательстве такое возмещение установлено в размере ставки, на два процента превышающей ставку дисконтирования Центрального банка Германии.

В странах, где этот вопрос не урегулирован, его решение на практике часто становится предметом длительных и конфликтных споров. Например, в связи с задержками выплат должной компенсации при изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд Турция,

где конкретные ставки по таким обязательствам ежегодно устанавливаются федеральным законом, проигрывает основную часть процессов в споре со своими гражданами в Европейском суде по правам человека и выплачивает значительные суммы. Проблема заключается в том, что установленная таким образом ставка (равная размеру штрафных санкций, которые государство требует при просрочке расчетов по налогам и другим обязательным платежам) часто существенно ниже уровня инфляции. Так, в начале 2000-х годов она была установлена примерно в 20 процентов, а инфляция на рынке недвижимости Турции тогда доходила до 100 процентов и выше.

В то же время, в мире есть много примеров положительного опыта. В этом отношении будет полезно перенять опыт польских законодателей, которые, в целях ускорения подготовки к проведению чемпионата Европы по футболу в 2012 году, внесли ряд поправок в законодательство, способствовавших высвобождению частными собственниками изымаемых земельных участков. В 2009 году в Польше специальным законом были установлены два исключения для определения компенсации, с целью ускорения предоставления участков под дорожное строительство. Во-первых, компенсация может быть обоснована не только рыночной стоимостью изымаемой недвижимости, но и ее стоимостью в использовании (в зависимости от того, что выше). Во-вторых, владельцам жилых домов или квартир дополнительно к компенсации выплачивается примерно 2 500 евро (10 000 злотых) при условии, что они высвобождают их и передают органам по изъятию в течение 30 дней после принятия решения об изъятии. Такой же принцип дополнительной компенсации принят и для владельцев сельскохозяйственных и лесохозяйственных участков (дополнительно 5 процентов к стоимости). В Польше такая процедура отчуждения земельных участков для строительства дорог позволила не только ускорить темпы дорожного строительства, но и в результате получить существенную экономию бюджетных средств [12].

Безусловно, пробелы и коллизии в законодательстве, в том числе регулирующем принудительное отчуждение земельных участков для

государственных нужд, существенно влияют на оперативность самого процесса изъятия участков, а соответственно и на процесс реализации государственных задач.

Рынок недвижимости развивается по своим внутренним закономерностям, во многом отличающимся от условий финансовых и валютных рынков, а его нормативное регулирование требует постоянного совершенствования. Накопленный казахстанский и зарубежный опыт позволяет это сделать в короткие сроки.

Заключение

Настоящая статья посвящена изучению проблем правовой регламентации определения выкупной цены, при принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд. Данный вопрос не только не теряет своей актуальности, но и нуждаются в комплексном исследовании, в том числе, в контексте происходящих в гражданском законодательстве изменений.

Анализ норм законодательства, а также правоприменительной практики, по избранной теме, указывает на недостаточность нормативного регулирования порядка определения выкупной цены при принудительном отчуждении

земельных участков для государственных нужд. Ни теорией права, ни юридической практикой не решен ряд аспектов рассматриваемой проблемы, требующих специальной правовой регламентации. Пробелы в законодательстве, неурегулированность в нем некоторых вопросов, на практике могут привести к ущемлению имущественных прав и законных интересов субъектов гражданских прав.

Безусловно, в настоящее время земельное и гражданское законодательство модифицируется, что позволяет усовершенствовать механизм определения выкупной цены при изъятии земельных участков для государственных нужд.

На данном этапе развития и изученности рассматриваемого вопроса можно сделать вывод, что оно несовершенно и требует реформирования законодательной базы, во время которого будут учтены основные принципы, которые помогут сделать процедуру определения выкупной цены, при изъятии земли, более эффективной, с позиции защиты как прав и интересов собственников, так и государства.

Поэтому, несомненно, все эти вопросы требуют дальнейшего изучения, и данная работа является очередным шагом в познании этих актуальных проблем гражданского и земельного права.

Использованные источники:

1. Закон «О трудовом землепользовании» от 22 мая 1922 года. Всероссийский центральный исполнительный комитет. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=32934>.
2. Земельный кодекс Казахской ССР от 16 ноября 1990 года. http://adilet.zan.kz/rus/docs/K900000332_.
3. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года. http://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_.
4. Конституция Украины от 28 июня 1996 года с изменениями от 15 мая 2014 года, статья 41. <http://meget.kiev.ua/zakon/konstitutsia-ukraini/razdel-2/>.
5. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года, статья 35. <http://constitution.kremlin.ru/>.
6. Конституция Республики Казахстан от 30 августа 1995 года. <http://www.parlam.kz/ru/constitution>.
7. Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственного имущества» от 1 марта 2011 года. <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1100000414>.
8. Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе» от 1 марта 2011 года. <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1100000413>.

9. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года. http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_.
10. Закон Республики Казахстан «О нормативных правовых актах» от 24 марта 1998 года. http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z980000213_.
11. Закон Латвийской Республики «О принудительном отчуждении недвижимой собственности для государственных или общественных нужд» от 15 сентября 1992 года. <http://www.satv.tiesa.gov.lv>.
12. Вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Часть 1. <http://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-izyatiya-zemelnyh-uchastkov-dlya-gosudarstvennyh-ili-munitsipalnyh-nuzhd-chast-i>.

References:

1. 22.05.1922. The Law on Labor Land Use. All-Russian Central Executive Committee. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=32934>.
2. 16.11.1990. Land Code of the Kazakh SSR. №332-XII. http://adilet.zan.kz/rus/docs/K900000332_.
3. 20.06.2003. Land Code of the Republic of Kazakhstan. http://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_.
4. 28.06.1996. The Constitution of Ukraine Amended in 2014. Article 41. <http://meget.kiev.ua/zakon/konstitutsia-ukraini/razdel-2/>.
5. 12.12.1993. The Constitution of the Russian Federation. Article 35. <http://constitution.kremlin.ru/>.
6. 30.08.1995. The Constitution of Kazakhstan. <http://www.parlam.kz/ru/constitution>.
7. 1.03.2011. Law of the Republic of Kazakhstan. «On Amendments and Additions to Certain Legislative Acts of the Republic of Kazakhstan. <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1100000414>.
8. 1.03.2011. Law of the Republic of Kazakhstan «On State Property». <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1100000413>.
9. 27.12.1994. Civil Code of the Republic of Kazakhstan. http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_.
10. 24.03.1998. Law of the Republic Kazakhstan "On Normative Legal Acts". http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z980000213_.
11. 15.09.1992. Law «On Expropriation of Immovable Property for State or Public Needs of the Republic of Latvia. [.http://www.satv.tiesa.gov.lv](http://www.satv.tiesa.gov.lv).
12. Questions seizure of land for public needs. Part 1. <http://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-izyatiya-zemelnyh-uchastkov-dlya-gosudarstvennyh-ili-munitsipalnyh-nuzhd-chast-i>.

Summary

Nowadays, the problem of compulsory acquisition of land for the state needs is one of the most urgent and discussed issues of the land legislation.

In addition to arguments about the necessity of compulsory acquisition of land for the state needs and the parties contests on the amount of compensation; there is a problem of determining the repurchase price at compulsory acquisition of land properties for the state needs.

However, the problems of compensating exempt properties that put civil rights at hazard and lead to solution of the problems by judicial procedure are full of controversies. Therefore, these problems attract increasingly greater attention of researchers.

The present article deals with the problems of determining the repurchase price at compulsory acquisition of land properties for the state needs.

The object of the research was the legislation that regulates the definition of the repurchase price at compulsory acquisition of land properties for the state needs.

The subject of the research was the cluster of problems arising in the process of determining the repurchase price at compulsory acquisition of land properties for the state needs.

The goal of the research was to identify the main problems in the process of determining the repurchase price at compulsory acquisition of land properties for the state needs.

The need for research of the problems, associated with the determination of repurchase price at compulsory acquisition of land properties for state needs, is also conditioned by the gaps in legislation governing this legal relationship.

These gaps give rise to the inconsistency in the application of civil legislation and need to be eliminated to ensure the compliance with personal property rights and one's legal interests in civil law. Also a uniform judicial practice in resolving the disputes of the considered category needs to be established.

Taking into consideration the speed of urban development and subsequent needs for execution the residential areas general layouts in relation to the construction of infrastructure facilities, and the need for implementation of governmental priority projects in spite of problems arising in connection with the compulsory acquisition of land properties within a market economy; interaction between the government and land owners is inevitable.

Thus, the research in the indicated sphere from the perspective of protection of the property rights and interests of land owners on the one hand, and the state interests on the other hand, allows to determine the concept of legislation improvement in issues related to the definition of the repurchase price at compulsory acquisition of land properties for the state needs, and to formulate theoretical conclusions aimed at contributing to the development of the considered legal institution.