

*Данченко Андрей Александрович,
кандидат юридических наук, доцент,
Костромской государственной университет, г. Кострома*

*Danchenko Andrey Alexandrovich,
Candidate of Law, Associate Professor,
Kostroma state University, Kostroma
andanchenko@yandex.ru*

*Коновалова Анастасия Алексеевна,
магистрант, Костромской государственной университет, г. Кострома*

*Konovalova Anastasia Alekseevna,
postgraduate, Kostroma state University, Kostroma
kashina50@gmail.com,*

**ВОПРОСЫ ОГРАНИЧЕНИЯ КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ
И СВОБОД ЧЕЛОВЕКА И ГРАЖДАНИНА
В СФЕРЕ ИЗЪЯТИЯ И РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

**THE LIMITATION OF CONSTITUTIONAL RIGHTS
AND FREEDOMS OF MAN AND CITIZEN IN THE DOMAIN
OF SEIZURE AND RESERVING OF LAND PLOTS FOR STATE
OR MUNICIPAL NEEDS**

В данной статье описана государственная регистрация процесса изъятия земельных участков и недвижимости для государственных или муниципальных нужд. А также переход ограничений и обременений прав на владение и пользование данными земельными участками.

This article describes the state registration of the process of seizure of land and real estate for state or municipal needs. As well as the transfer of restrictions and encumbrances of the rights to own and use these land plots.

Изъятие земельных участков, Конституция Российской Федерации, ограничения конституционных прав и свобод, резервирование земельных участков.

Seizure of land plots, the Constitution of the Russian Federation, restrictions on constitutional rights and freedoms, reservation of land plots.

В статье 18 Конституции Российской Федерации [3] прописано, что права и свобода гражданина и человека всегда являются действующими. Именно в соответствии с правами и свободами человека и гражданина определяются: содержание законов, прописывается деятельность всех органов власти (законодательной, исполнительной и судебной), органов местного самоуправления.

Следовательно, все изменения, которые когда-либо проходят в законодательстве, действия государственных органов, в итоге направлены на улучшения жизни в государстве и на контролирование соблюдения прав и свобод гражданина, который проживает в этом государстве.

Основанием для государственной регистрации, согласно части 1 статьи 60 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» [5] (далее – Закон о регистрации недвижимости), передачи прав на земельные участки и объектов, находящихся на них, которые изымаются для государственных или муниципальных нужд является заключенное, согласно Земельному кодексу Российской Федерации [2] соглашение сторон, либо вступившее в законную силу решение суда об изъятии объектов недвижимости для тех же нужд.

Изымаются такие земельные участки только если это предусмотрено документами: проект планировки территории либо документами территориального планирования. Этот список является исчерпывающим.

Также, может быть без вышеуказанных документов предполагаемое изъятие должно быть обосновано: решением о создании либо расширении охраняемой зоны; международным договором (если земельный участок необходим для выполнения международного договора); лицензией на раскопки; при получении решения о сносе аварийных домов.

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации урегулировано право частной собственности. Гражданин не может быть лишен своего имущества, лишь только по решению суда.

Когда же забирают имущество для государственных нужд, то об этом предварительно договариваются и предлагают равноценное возмещение [5].

В связи с этим появляется множество процедур, связанных именно с изъятием имущества, как недвижимости, так и земельных участков (что бывает чаще всего), для государственных и муниципальных нужд, в том числе проводится и государственная регистрация данной передачи.

Инициатором для начала регистрации перехода прав на земельный участок является орган государственной власти, орган местного самоуправления или должностного лица.

Вопрос об ограничении в правах собственников и арендаторов земельных участков из-за резервирования земель для государственных или муниципальных нужд для судов является сложным разбирательством. Спорной считается судебная практика [4].

Чаще всего, такие споры появляются из-за пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [1], которые закрепляют объект к конкретному лицу, ограничения прав могут появляться только после государственной регистрации.

В соответствии с частью 6 статьи 1 вышеуказанного Закона о регистрации недвижимости, государственной регистрации подлежит не передача прав на собственность, но и ограничения и обременения прав, такие как: сервитут, доверительное управление, аренда, наём, ипотека за недвижимое имущество и другие.

Исходя из текста данной нормы, следует, что список ограничений и обременений прав, которые должны пройти государственную регистрацию, не является полным.

Данная регистрация ограничений и обременений прав является обязательной, она носит правоподтверждающий характер, ограничение или обременение не может появиться после регистрации, но подтверждает наличие обременения в отношении земельного участка.

Подводя итог всему вышесказанному, передача права на имущество, как на земельные участки, так и на недвижимость, для государственных и муниципальных нужд может проводиться в соответствии с соглашением о передаче, либо по решению суда, но при наличии обременений и ограничений прав, при передаче они сохраняются.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ по состоянию на 18.07.2019 // ИПС «Гарант». – URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения: 30.09.2019).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ по состоянию на 02.08.2019 // Информационно-правовая система «Законодательство России». – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 30.09.2019).

3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) по состоянию на 21.04.2014 // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 4. – Ст. 4398.

4. Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2018 № 1675-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Агроинвест-12» // Конституционный Суд Российской Федерации : офиц. сайт. – URL: <http://www.ksrf.ru> (дата обращения: 28.07.2019).

5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25.12.2018) // Информационно-правовая система «Законодательство России». – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 30.07.2019).