


Зарубежная практика регулирования изъятия недвижимости для публичных нужд

**Байкова Т.К.
к.ю.н, ведущий юрисконсульт Института экономики города**

**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**



Основы регулирования изъятия для общественных нужд



Принцип изъятия частной собственности только как крайняя мера

- для общественных нужд
- с компенсацией «справедливой рыночной цены»

Основным является «мажоритарный принцип»

- достижение соглашения с большинством собственников, а иногда и других владельцев и пользователей недвижимости

Права собственника защищены

- Система градостроительных документов
- Право на апелляцию



Необходимые условия для принудительного отчуждения

Соблюдение общественно значимых целей

- С годами определение “общественная польза” расширяется – например, право властей на изъятие городских территорий с целью улучшение общественного благосостояния поселений
- Допускается дальнейшая передача изъятых частному лицу

Доказательство отсутствия иных вариантов кроме изъятия в намеченном месте

- Ключевая роль градостроительных документов

Обязательность использования изъятых

- Надлежит доказать, что в течение установленного срока земельный участок будет использован для предусмотренных целей в.
- Надлежит доказать, что в результате не будет нарушен баланс общественных и частных интересов



Расширение определения «общественная польза» (на примере США)

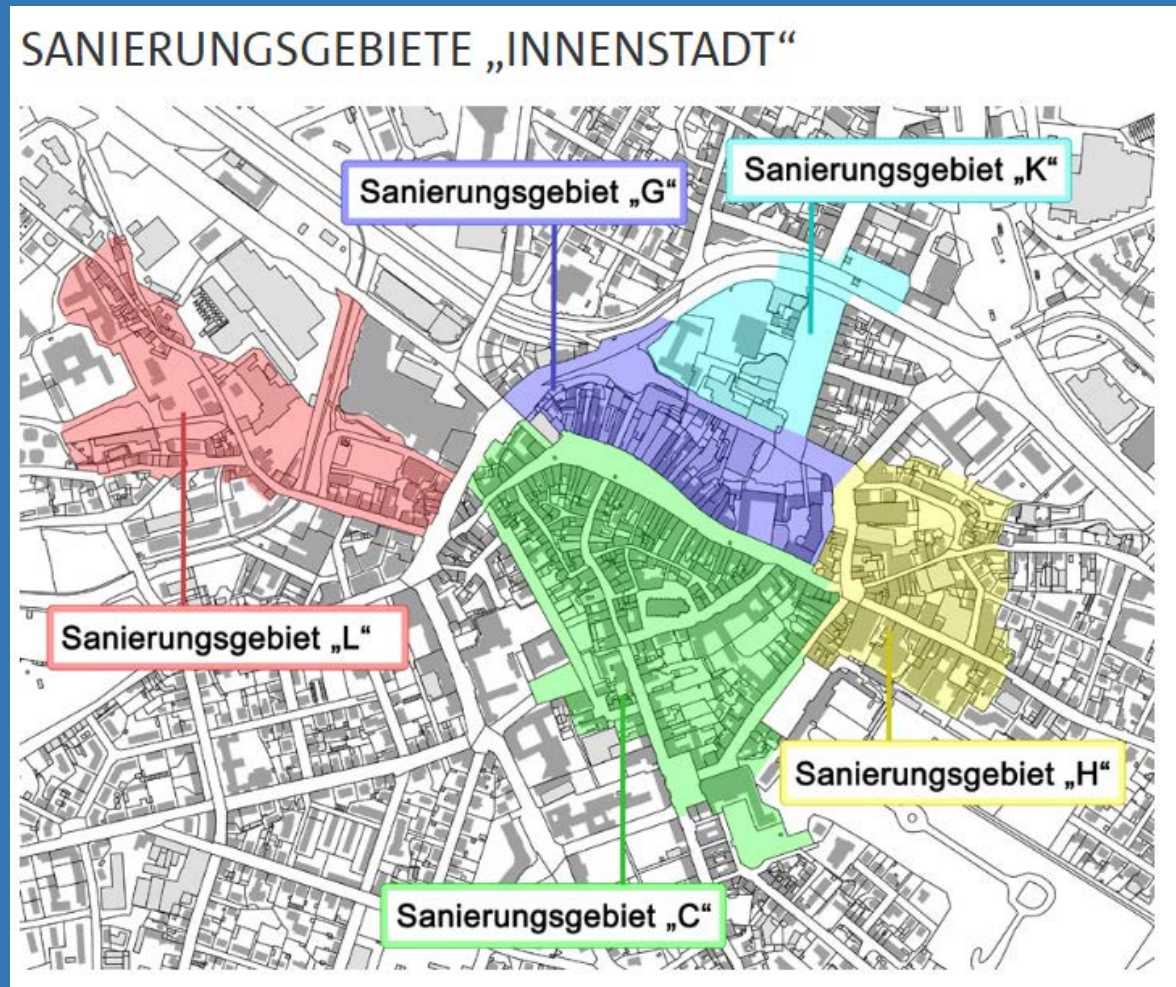
- В деле *Clark vs. Nash* (1905) суд признал, что в разных регионах страны имеют место разные обстоятельства, и определение общественной пользы может различаться от случая к случаю.
- Решение Суда по делу *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469 (2005) дало право властям Нового Лондона, Коннектикут, принудительно изымать нетрущобную частную недвижимость и передавать ее за арендную плату, размером доллар в год, частному девелоперу только с целью увеличения муниципальных доходов. Принятие таких решений вызвало активное недовольство со стороны населения
- Некоторые штаты (Алабама, Миннесота и Нью-Хэмпшир) ограничили право изъятия частной недвижимости только при условии, что изъятим будет владеть государство или муниципалитет.
- Суды Иллиноиса, Мичигана, Оклахомы, Южной Каролины вынесли решение, согласно конституциям штатов, запретить регулировать изъятия частной недвижимости на уровне муниципалитета

P.S. Редевелопмент в Новом Лондоне оказался провальным, ничего не было построено, хотя было потрачено более 80 млн долларов государственных средств



Ключевая роль градостроительных документов (районы преобразования Иннештадт, Берлин)

Некоторые страны в местных детальных планах устанавливают зоны развития, санации, реконструкции (например, Sanierungsgebiet в Германии), в которых возможно принудительное изъятие



Изъятие для общественных целей - Германия

- Условия – (1) изъятие необходимо для блага общества; (2) другие способы приобретения недвижимости на рынке оказались безуспешными
- Решение по изъятию принимается в судебном порядке. До начала слушаний в суде уполномоченный орган по изъятию земель проводит необходимые согласования. Всем заинтересованным лицам направляются уведомления о дате слушаний
- Процедура изъятия начинается с регистрации обременения недвижимости, подлежащей изъятию у данного зарегистрированного собственника - запрет на изменение внесенных сведений на эту недвижимость
- Уполномоченный орган по изъятию стремится к достижению соглашений между всеми заинтересованными сторонами. Соглашение заверяется в суде, к нему прикрепляется протокол слушаний
- Уполномоченный орган по изъятию организует процесс выплаты предоплаты собственнику недвижимости в размере ожидаемой компенсации, а также выполнение других соглашений между заинтересованными сторонами. Если соглашение между заинтересованными сторонами не достигнуто, то уполномоченный орган по изъятию решает вопрос об отчуждении имущества на судебном заседании, представив все необходимые документы и возражения
- При расчёте компенсации за изъятие рассчитывается рыночная стоимость земельных участков и иной недвижимости на момент принятия решения об изъятии
- Существует и такое явление как «обратное отчуждение» - прежний собственник может потребовать, чтобы ранее отчужденная недвижимость была вновь отчуждена в его пользу, если изъятая недвижимость не была использована в течение установленного срока для целей, ради которых было произведено это отчуждение. При «обратном отчуждении» предусматривается выплата компенсации бывшему собственнику за причиненный ущерб



Изъятие для общественных целей - Франция

- Процедуры принудительного изъятия (экспроприации) во Франции регулируются Кодексом экспроприации для жилищно-коммунального хозяйства (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). Такие процедуры включают два этапа - административный и оценочный.
- На первом - административном этапе обычно решается вопрос о соответствии планируемого отчуждения общественным интересам. Для этого проводится общественный опрос, который призван выяснить мнения всех заинтересованных сторон. При подтверждении "общественного интереса" проводится обследование участков и зданий, намеченных под отчуждение.
- На втором этапе производится оценка недвижимости и размеров компенсации, если стороны не сошлись в цене. Принудительное отчуждение - процедура как продолжительная (редко когда на нее уходит менее 2-3 лет), так и дорогая (например, в дополнение к стоимости недвижимости собственнику выплачивается до 25% этой суммы на переезд и прочие расходы по освобождению участка)



Изъятие для общественных целей - США

- Обычно процедура выкупа при принудительном отчуждении недвижимости включает решение о выкупе со стороны уполномоченного публичного агентства, включая декларацию об общественной пользе
- После принятия такого решения следует процедура оценки, предложение о выкупной цене и затем торг.
- Если собственник не удовлетворен выкупной ценой, он может подать прошение в суд для определения справедливой компенсации
- На время прохождения судебной процедуры собственность переходит государству при условии, что сумма выкупа депонирована на счет траста. Большинство судов используют для установления “справедливой компенсации” рыночную цену изымаемого объекта недвижимости.



Изъятие для общественных целей - Австралия

- Статья 51 Конституции Австралии разрешает федеральным властям издавать законы, касающиеся «приобретения собственности на справедливых началах у любого штата или персоны для любых целей, в отношении которых Парламент имеет силу издавать законы». Это было сформулировано таким образом, чтобы “справедливая компенсация” не подразумевала только монетарную компенсацию или предоставление другой недвижимости. При этом суд должен определить, что такое “справедливая” продажа.
- Собственник может дать согласие на изъятие, и в рамках переговорного процесса лица будут договариваться о цене передачи собственности. Собственник может также оспорить решение в суде.
- Размер компенсации определяется:
 - рыночной ценой недвижимости;
 - издержками собственника в результате изъятия (например, издержки на переезд);
 - издержками юридического характера (консультации с юристами по вопросам изъятия, заключению договоров).
- В 2003 году размер компенсации по пункту «издержки смены жительства» (только переезд) был равен 15 300 долларов (это индексируемый норматив)



Изъятие для общественных целей – Ирландия, Сингапур, Япония

- **Ирландия.** Местные и органы центральной власти наделены правом изъятия недвижимости для выполнения ими своих функций, включая содействие реализации планам развития или стратегии по развитию жилищного строительства
- Изъятие может являться принудительным или совершаться по соглашению, в т.ч. для инфраструктурных проектов, в промышленных целях, с целью обновления жилищного фонда
- Размер компенсации определяется независимым лицом, он должен быть не ниже рыночной цены изымаемой земли или другой недвижимости, должны быть учтены понесенные в результате процесса изъятия затраты и возможные потери лица от совершенного изъятия
- **Сингапур.** Право принудительного отчуждения реализуется на основе Акта об отчуждении земли Дополнение к Акту о праве на землю позволяет покупать недвижимость для целей городского обновления у коллектива собственников в случае, если большинство согласно продать, а меньшинство - нет
- **Япония.** Многие страны признают право изъятия государством в гораздо меньшей степени, чем, например, англоговорящие страны. В Японии право изъятия достаточно слабое, что продемонстрировала оппозиция на расширение Международного аэропорта Нарита, в итоге понадобилась непропорционально большая финансовая “приманка”, данная жителям на земельных участках, кандидатам на редевелопмент Роппонги Хиллс в обмен на их согласие уехать



Альтернативные механизмы - **преимущественное право покупки** для общественных целей

- Помимо принудительного отчуждения (изъятия) в зарубежных странах практикуется еще один способ приобретения земли, так называемое «право преимущественной покупки», или «право первого отказа»
- Муниципалитет может занять место частного лица, купившего участок земли (с постройками или без них), или договорившегося с владельцем о цене, и, таким образом, стать собственником недвижимости, то есть право преимущественной покупки дает право публичной власти вмешиваться в процесс купли-продажи земельных участков и приобретать их по цене, зафиксированной в договоре купли-продажи
- Право преимущественной покупки отличается от принудительного отчуждения (изъятия) тем, что публичная власть не обязана приобретать земельные участки во всех случаях и не привязана к определенным срокам отчуждения, право возникает только тогда, когда собственник сам решит продать земельный участок

Пример

- В Германии органы муниципальной власти могут воспользоваться правом преимущественной покупки земельных участков (свободных и застроенных). Это делается для обеспечения общественных гарантий рационального развития



Альтернативные механизмы – формирование земельного резерва для общественных целей

Франция

- Органы государственной власти, местные органы и агентства вправе приобретать земельные участки, в том числе и через принудительное отчуждение, для обеспечения земельных резервов, которые необходимы для реализации проектов городской реновации и местной жилищной политики, обеспечивающих обновление городов

Швеция

- Муниципалитеты в этой стране имеют право осуществлять мероприятия по формированию так называемого "земельного запаса"
- В Швеции местные администрации должны делать земельный запас для жилищного и промышленного строительства на период, по меньшей мере, 10 лет
- Они должны гарантировать, что всегда будет в наличии земля, доступная в течение следующих 5 лет, в размерах, определенных местными планами развития, и что в течение этого времени будет, по крайней мере, 2-летнее обеспечение землей для немедленного освоения жилищным строительством.
- Согласно национальному законодательству местные администрации должны скупать земельные участки, необходимые для реализации планов городского развития на период 7-10 лет
- Государство предоставляет муниципалитетам ссуды на такое приобретение земли
- После приобретения земли муниципалитеты должны затем продавать ее застройщикам для производства строительных работ в соответствии с утвержденными самими же муниципалитетами детальными планами



НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbaneconomics.ru

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

