

УДК 347.440: 351.712.53 DOI: 10.14451/2.188.20

Особенности определения величины возмещения при реализации решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них

© 2024 Костина Марина Александровна

Студент 3 курса магистратуры Института заочного образования, кафедры частного права. Государственный университет управления.

E-mail: ma_kostina@mail.ru

Ключевые слова: рыночная стоимость, оценочная деятельность, возмещение убытков, компенсация, изъятие земельного участка, государственные (муниципальные) нужды, земельные правоотношения.

В статье анализируются основные подходы к механизму правового регулирования порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в аспекте возмещения убытков правообладателем изымаемых земельных участков. Автор приходит к выводу о том, что на данный момент положения законодательства, создающие основания для установления величины возмещения за изымаемое имущество, равной рыночной стоимости, позволяют осуществить оценку стоимости изымаемого имущества в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и обеспечить определение стоимости имущества при его актуальном на момент изъятия техническом состоянии, минимизировав риски волатильности рынка недвижимости. Это позволяет говорить о достаточном уровне обеспечения имущественных прав правообладателя изымаемого имущества. При этом установлено отсутствие предусмотренных в нормах ЗК РФ, ГК РФ, в законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, особенностей, подлежащих учету при определении рыночной стоимости вещных прав, отличных от права собственности, на объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемых земельных участках. С учетом этого формулируется предложение по дополнению положений действующего законодательства в части особенностей определения рыночной стоимости вещных прав, отличных от права собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные на землях, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

Особое место в системе оснований прекращения прав на землю занимает институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее – изъятие земельных участков).

В положениях пункта 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации зафиксировано обязательное условие предварительного и равноценного возмещения в связи с принудительным отчуждением имущества для государственных нужд.

В российском законодательстве вопросы изъятия земельных участков в редакции, соответствующей актуальному правоприменению, были урегулированы в связи с принятием Федерального закона от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу 1 сентября 2021 года и существенно дополнившего гражданское и земельное законодательства.

В положениях статьи 239.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) – одной из вновь введенных вышеуказанным федеральным законом статей – закреплено, что одновременно с изъятием земельного участка подлежат изъятию расположенные на таком земельной участке объекты недвижимости.

Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) был дополнен, в том числе главой VII.1 «Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд», полностью посвященной институту изъятия земельных участков.

Изъятие земельных участков осуществляется на основании решений уполномоченных органов публичной власти любого ее уровня.

Помимо принятия решения об изъятии земельных участков уполномоченный орган наделен предусмотренными в пункте 6 статьи 279 «Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд» ГК РФ полномочиями

направить каждому правообладателю подлежащей изъятию недвижимости соответствующие соглашения об изъятии документа, основной целью которого является соблюдение конституционных прав правообладателей на получение справедливого возмещения в связи с прекращением их прав на изымаемое имущество, определяющий сроки и размер такого возмещения, а также другие условия, на которых осуществляется изъятие.

В целях подготовки соглашения на уполномоченный орган возложены обязанности обеспечить проведение оценки стоимости изымаемых объектов недвижимости либо прав на такие объекты.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56.8 ЗК РФ размер возмещения за изымаемые земельные участки, а также рыночная стоимость земельных участков, передаваемых взамен изымаемых земельных участков, и рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) с учетом особенностей, установленных положениями ЗК РФ.

Согласно статье 56.8 ЗК РФ в сумму возмещения за изымаемое недвижимое имущество подлежат включению:

1. рыночная стоимость изымаемых земельных участков, право частной собственности или рыночная стоимость иных прав, подлежащих прекращению;
2. убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая,
 - убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах,
 - упущенная выгода;

3. рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных подлежащих прекращению прав на эти объекты (при одновременном с изъятием земельных участков изъятии расположенных на них и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества);
4. стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений, расположенных на изымаемых земельных участках, и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут), за исключением случая выполнения работ по реконструкции инженерных сооружений за счет лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (при одновременном с изъятием земельных участков переносе инженерных сооружений);
5. иные убытки.

Вышеизложенный перечень составляющих сумму итогового возмещения за изымаемое имущество следует из положений 56.8 ЗК РФ по совокупности содержащихся в ней норм.

В то же время, обращает на себя внимание отсутствие единообразного подхода при изложении положений пункта 1 статьи 56.8 ЗК РФ, устанавливающего требования к применению при определении размера возмещения за изымаемые земельные участки руководствоваться Законом об оценочной деятельности, и положений абзаца 2 той же статьи ЗК РФ, предусматривающих для целей определения размера возмещения за изымаемое имущество учитывать не только стоимость земельного участка или прав на него, но и объектов недвижимости, расположенных на таком земельном участке, либо прав на них в отсутствие установленного требования о применении Закона об оценочной деятельности для определения рыночной стоимости объектов или прав на них.

В целях однозначного понимания и единообра-

зия в правоприменительной практике положений статьи 56.8 ЗК РФ [8] с учетом выявленного несоответствия между положениями пункта 1 указанной статьи и фактическим предметом ее регулирования видится целесообразным внести изменения в положение пункта 1 статьи 56.8 ЗК РФ, предусмотрев обязанность проведения оценки рыночной стоимости в соответствии с Законом об оценочной деятельности стоимости не только изымаемого земельного участка и прав на него, но и стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных на данном земельном участке, и прав на них.

Согласно статье 1 «Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации» Закона об оценочной деятельности, оценочная деятельность в РФ осуществляется в соответствии с международными договорами РФ, Законом об оценочной деятельности, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

К числу таких подзаконных актов относятся, в том числе, приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. 200, утвердивший обязательные для использования при проведении оценки и определяющие требования к порядку проведения оценки федеральные стандарты оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО – I)» (далее – ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)»; «Процесс оценки (ФСО III)»; «Задание на оценку (ФСО IV)»; «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; «Отчет об оценке (ФСО VI)»; приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО VII)», а также иные приказы Минэкономразвития России, утвердившие федеральные стандарты оценки применительно к отдельным видам объектов оценки.

Согласно статье 3 Закона об оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта,

подлежащего оценке, понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Условия заключения односторонней сделки по изъятию земельного участка и объектов, расположенных на нем, очевидно, не отвечают ряду условий совершения сделки на свободном рынке, установленных в статье 3 Закона об оценочной деятельности.

В то же время, выплата возмещения для целей определения, которого осуществляется рыночная оценка стоимости прекращаемых прав, является предметом иной сделки – двустороннего либо трехстороннего договора в форме соглашения об изъятии, заключаемого между уполномоченным органом, принявшим решение об изъятии земельного участка, правообладателем изымаемого имущества и ходатайствующей об изъятии имущества организацией (при ее наличии).

Отказ правообладателя в подписании соглашения в связи с его несогласием с условиями соглашения, в том числе с размером возмещения, предусмотрен в ЗК РФ. В то же время, при реализации изымающей стороной предусмотренного пунктом 10 статьи 56.10 ЗК РФ права

обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости лишает договорные отношения, оформленные соглашением об изъятии, признака двусторонней сделки, сформулированного в пункте 3 статьи 154 ГК РФ – согласованной воли двух сторон.

В этой связи для обоснованного установления стоимости возмещения в размере рыночной стоимости изымаемого имущества пункт 19 ФСО II содержит соответствующую оговорку, предусматривающую, что при вынужденном характере сделки с вовлечением в нее имущества по цене, подлежащей, согласно требованиям законодательства, обязательному определению в соответствии с Законом об оценочной деятельности, стоимость такого имущества определяется, исходя из рыночных предпосылок, без учета фактора вынужденности.

К случаям обязательного проведения оценки объектов в силу статьи 8 Закона об оценочной деятельности относятся случаи возникновения спора о стоимости объекта оценки, в том числе при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд вне зависимости правосубъектности правообладателя изымаемого имущества.

Вышеизложенные положения ФСО II направлены на достижение той же цели создание правовых оснований для применений Закона об оценочной деятельности при определении стоимости возмещения, что и положения пункта 5 статьи 56.8 ЗК РФ, согласно которым планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

Согласно положениям статьи 5 Закона об оценочной деятельности, объектами оценки могут выступать, и, соответственно, рыночная стоимость возможна к определению в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в отношении следующих объектов оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Рассматривая всю совокупность предусмотренных в статье 56.8 ЗК РФ элементов, составляющих стоимость возмещения за изымаемое имущество, с точки зрения оценки их рыночной стоимости представляется возможным отметить следующее.

С учетом обязанности правообладателя изымаемого имущества, предусмотренной в пункте 6 статьи 56.8 ЗК РФ, предоставить документы, подтверждающие невозможность дальнейшего исполнения перед третьими лицами обязательств в связи с принятым решением об изъятии земельных участков, видится, что для оценки рыночной стоимости убытков, причиненных изъятием земельных участков, целесообразно использовать соответствующие документы, в том числе договорного характера, с предусмотренными в них условиями таких обязательств, включая стоимость последних. При наличии указанных сведений представляется возможным определение рыночной стоимости убытков, возникающих в связи с невозможностью исполнения правообладателями обязательств перед третьими лицами.

В состав иных убытков, предусмотренных статьей 56.8 ЗК РФ, видится целесообразным включение следующих, как представляется, наиболее типовых для хозяйствующего субъекта – правообладателя имущества:

- затраты на поиск и оформление недвижимости, приобретаемой взамен изымаемого,
- затраты на аренду недвижимого имущества

в период поиска недвижимости взамен изымаемой,

- затраты на регистрацию прав на новое имущество,
- затраты на перемещение движимого имущества с территории подлежащего изъятию имущества на новый объект.

Определение стоимости указанных затрат представляется целесообразным, исходя из стоимости соответствующих возмездных услуг (риэлтерские услуги, транспортные услуги перевозки пр.) на рынке на дату оценки с учетом индивидуальных особенностей имущества правообладателя, либо исходя из размера тарифов и пошлин (государственная регистрация прав на приобретенные взамен изъятых объекты).

В целях раскрытия предмета данного исследования особый интерес представляет оценка рыночной стоимости таких видов элементов возмещения, как

- право собственности на имущество;
- отличные от права собственности иные вещные права на имущество, к которым относятся: право постоянного (бессрочного) пользования, право оперативного управления, право хозяйственного ведения, сервитут;
- права требования, обязательства, то есть обязательственные права, вытекающие из договорных, ограничивающих прав отношений, к которым относится право аренды.

Согласно положениям ФСО I стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, а оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Таким образом, нами установлено, что для определения величины возмещения в части определения стоимости прав на изымаемое недвижимое имущество определению подлежит рыночная стоимость права, на котором правооб-

ладателю принадлежит изымаемое недвижимое имущество.

Согласно положениям ФСО IV, оценка стоимости объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, содержащего следующую информацию:

- описание объекта оценки,
- цель оценки,
- дату, на которую по состоянию необходимо определить стоимость объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки), и др.

Указанная информация также излагается в отчете об оценке – итоговом документе, составленном по результатам определения стоимости объекта оценки. Одним из требований к отчету об оценке является также указание в нем даты его составления оценщиком (статья 11 Закона об оценочной деятельности).

Анализируя законодательство об оценочной деятельности, можно соотнести на временной шкале дату оценки, дату заключения договора и дату составления отчета об оценке следующим образом.

Так, дата составления отчета об оценке следует после даты заключения договора на оказание оценочных услуг и является результатом договорённости между заказчиком услуг и их исполнителем.

При этом дата, на которую осуществляется оценка, может быть как ретроспективной – до даты заключения договора на оказание услуг по оценке, так и актуальной, вплоть до совпадения с датой составления отчета об оценке.

Указанные временные периоды между датами зависят не только от пожеланий заказчика оценки, изложенных в задании на оценку, но и от цели оценки, размера оцениваемого объекта и т.д.

Согласно ФСО III процесс оценки включает в себя следующие действия, срок выполнения которых не в полной мере зависит от оценщика:

- согласование с заказчиком оценки задания на оценку,

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При этом одним из наиболее длительных мероприятий среди всех этапов оценки является сбор следующей достоверной информации:

- об оцениваемом объекте недвижимости, его технических характеристиках, фактическом и возможном использовании, местонахождении и окружающей объект инфраструктуре,
- о рынке недвижимости в регионе местонахождения объекта оценки,
- об общих показателях и тенденциях рынка как в конкретном отраслевом секторе, к которому функционально относится объект, так и о социально-экономических показателях экономики региона местонахождения объекта в целом и т.д.

С учетом объемов ресурсо- и трудозатрат на проведение указанных мероприятий обоснованным видится отсутствие в Законе об оценочной деятельности требования к периоду времени между датой, на которую определяется стоимость объекта оценки, и датой составления отчета об оценке.

В то же время для целей вовлечения в сделку объекта оценки по стоимости, определенной в соответствии с Законом об оценочной деятельности, в статье 10 указанного закона предусмотрено требование, предъявляемое к периоду между датой предполагаемой сделки с объектом оценки и датой составления отчета об оценке, – не более шести месяцев, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В этой связи, учитывая неурегулированность

в Законе об оценочной деятельности максимально допустимого срока между датой оценки и датой составления оценщиком отчета об оценке, видятся риски заключения сделки с применением стоимости вовлекаемого в нее имущества, определенной на основе отчета об оценке, срок подготовки которого отвечает требованиям статьи 10 Закона об оценочной деятельности, но на дату определения стоимости объекта оценки, не позволяющую говорить о ее относительной актуальности.

Важно отметить, что в целях соблюдения имущественных интересов правообладателя на получение справедливого возмещения за прекращаемые в связи с изъятием земельного участка права определение стоимостной величины такого соразмерного возмещения представляется с наибольшей вероятностью при соблюдении условий, описанных ниже.

Определение рыночной стоимости прав на изымаемую недвижимость при наиболее актуальном техническом состоянии такой недвижимости, проведение оценочных мероприятий с даты заключения договора на оценку в максимально сжатые сроки без потери качества услуг по оценке, учитывающие предваряющие оценку длительность мероприятий по сбору наиболее полной информации об объекте оценки, его осмотру и пр., что позволит снизить временные конъюнктурные риски на рынке недвижимости.

Ранее, в целях определения справедливой и наиболее актуальной для совершения сделок стоимости имущества, проведение оценки которого в силу законодательства являлось обязательным, в положениях Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 (далее – ФСО «Общие понятия оценки»), было предусмотрено требование к длительности временного периода между датой оценки и датой составления отчета об оценке – не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

В этой связи с учетом норм статьи 10 Закона об оценочной деятельности о сроке, до истечения которого определенная в отчете об оценке стоимость рекомендована для целей совершения сделки, и вышеизложенных положений ФСО «Общие понятия оценки» меры, направленные на предотвращение злоупотреблений со стороны заказчика оценки в целях оказания влияния на стоимость сделки, и в то же время позволяющие соблюсти имущественный интерес правообладателя изымаемого имущества, представлялись достаточными.

Однако ФСО «Общие понятия оценки» в связи с приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015 г. Ув 467 признан утратившим силу, и в дальнейшем аналогичные положения не нашли отражения в законодательстве об оценочной деятельности.

В то же время с 1 апреля 2015 г. введена в действие статья 56.8 «Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд» ЗК РФ.

В пункте 7 статьи 56.8 ЗК РФ предусмотрен максимально допустимый временной период между датой оценки рыночной стоимости возмещения и датой направления соглашения об изъятии недвижимости правообладателю шестьдесят дней.

С учетом изложенного, по нашему мнению, положения законодательства, создающие основания для установления величины возмещения за изымаемое имущество, равной рыночной стоимости, позволяют осуществить оценку стоимости изымаемого имущества в соответствии с Законом об оценочной деятельности и обеспечить определение стоимости имущества при его актуальном на момент изъятия техническом состоянии и минимизировать риски волатильности рынка недвижимости, что, тем самым, позволяет говорить о достаточном уровне обеспечения имущественных прав правообладателя изымаемого имущества.

Если для участников рынка сделки с объектами

недвижимости в форме сделок купли-продажи, сделок о предоставлении имущества во временное пользование (аренду), сделок с использованием инструментария ипотечного кредитования, сделок, связанных со страхованием недвижимого имущества от рисков гибели или повреждения, – являются распространенной практикой, а стоимость прав на имущество из-за самого имущества – предмет преимущественного объема сделок на рынке, то некоторые вещные права, такие как право постоянного (бессрочного) пользования, право оперативного управления, право хозяйственного ведения, не имеют законодательно установленного подхода к определению их стоимости или обширной накопленной практики оценки их стоимости в силу их возникновения в результате реализации публичным собственником своих властных полномочий по распоряжению своим имуществом, а не в результате создания вещи либо совершения с ней сделки.

В целях реализации решений об изъятии земельных участков и объектов, расположенных на них, принадлежащих публичному собственнику и правообладателям на соответствующем вещном праве, для устранения указанной неопределенности при определении стоимости возмещения за прекращаемое в связи с изъятием вещное право, отличное от права собственности, законодатель предусмотрел в ЗК РФ ряд положений, которыми следует руководствоваться при определении стоимости прекращаемых прав.

Так, согласно пункту 3 статьи 56.8 «Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд» ЗК РФ при определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

– в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу,

рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока – на сорок девять лет,

- в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка,
- в случае досрочного прекращения договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров. Та же рекомендация предусмотрена для оценки рыночной стоимости прекращаемого обязательственного права аренды земельного участка.

Несмотря на то, что в положениях статьи 56.8 ЗК РФ предусмотрено обязательное возмещение правообладателям в связи с прекращением их прав на объекты недвижимого имущества, расположенных на подлежащих изъятию земельных участках, в размере рыночной стоимости этих объектов или рыночной стоимости прав, отличных от права собственности, на эти объекты, законодатель не предусмотрел в положениях данной статьи, как это предусмотрено в отношении изымаемых земельных участков и прав на них, особенности для определения рыночной стоимости таких вещных прав на объекты, как право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

При этом, принимая во внимание положения главы V.5 ЗК РФ, предусматривающие порядок безвозмездной передачи земельного участка в собственность испрашивающего его публично-правового образования, как второго этапа реализации механизма изъятия земельных участков

и объектов, расположенных на них, принадлежащих правообладателем на одном из указанных вещных прав, а также с учетом предусмотренных в статье 56.11 ЗК РФ последствий заключения соглашения об изъятии земельных участков – прекращения прав хозяйственного ведения и оперативного управления на находящиеся в публичной собственности объекты, расположенные на изымаемых земельных участках – видится целесообразным в целях соблюдения имущественных интересов собственника изымаемого имущества – публично-правового образования, являющегося одновременно учредителем таких организаций, приравнять рыночную стоимость вещных прав – права хозяйственного ведения и права оперативного управления – на объекты недвижимости, расположенные на изымаемом земельном участке, к стоимости права собственности на соответствующие объекты.

Таким образом, по итогам анализа земельного законодательства и законодательства в области оценочной деятельности предлагается дополнить положения статьи 56.8 «Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государствен-

ных или муниципальных нужд» главы VII.1 ЗК РФ представляется целесообразным дополнить:

- пункт 1 – положениями, предусматривающими обязанность осуществления оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемом земельном участке, в соответствии с Законом об оценочной деятельности,
- положениями, предусматривающими особенности, обязательные для учета при определении рыночной стоимости вещных прав, отличных от прав собственности, на объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемых земельных участках, установив эквивалентность их стоимости – стоимости праву собственности.

Представляется, что реализация вышеприведенных предложений по совершенствованию законодательства, уменьшит количество спорных ситуаций, благодаря чему обеспечит внесудебную защиту прав и охраняемых законом интересов правообладателей изымаемых земельных участков, а также, отчасти, снизит судебную нагрузку на судебную систему РФ.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. Федеральными законами от 24 июля 2023 г. № 351-ФЗ с изм., снесенными Федеральным законом от 18 июля 2009 г. 181-ФЗ, Постановлениями Конституционного суда РФ от 16 мая 2023 № 23-П), СПС «КонсультантПлюс», Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. Федерального закона от 25 декабря 2023 г. № 628-ФЗ с изм., внесенными постановлением Конституционного суда РФ от 5 марта 2020 г. № 11-П), СПС «КонсультантПлюс», Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 № 1-ФКЗ), СПС «КонсультантПлюс», Собрание законодательства РФ. – 26.01.2009. – № 4. – ст. 445.
4. Приказ Минэкономразвития России от 10 июля 2015 г. № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894) / СПС «КонсультантПлюс».
5. Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (в ред. от 30 ноября 2022 г.) / СПС «КонсультантПлюс».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» / СПС «КонсультантПлюс».
7. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. Зв 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО VII)» / СПС «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 13 июня 2023 г. № 228-ФЗ с изм., внесенными Федеральным законом от 28 июня 2012 г. № 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 5 июля 2016 г. во 15-П) / СПС «КонсультантПлюс».

УДК 342.5 DOI: 10.14451/2.188.29

Роль территориальных учреждений Банка России в осуществлении денежно-кредитной политики государства: история развития и современное значение

© 2024 Козлов Илья Владиславович

Аспирант кафедры финансового, банковского и таможенного права имени профессора Нины Ивановны Химичевой. Саратовская государственная юридическая академия.

E-mail: kozlov_ilya_99@mail.ru

Ключевые слова: территориальные учреждения, Банк России, денежно-кредитная политика.

В статье рассматривается процесс изменения функций территориальных подразделений главного банка страны с момента его создания и до настоящего времени. Основной акцент сделан на роль территориальных учреждений Банка России в осуществлении денежно-кредитной политики государства, что актуально в условиях реализации задач по повышению эффективности деятельности Банка России. Отмечено влияние цифровых технологий на сокращение функциональных направлений деятельности территориальных учреждений Банка России.

Система территориальных подразделений была исторически присуща центральному банку российского государства с момента учреждения Государственного банка Российской Империи и до момента формирования современной системы Банка России [7, с. 83]. Государственный банк Российской Империи был учрежден в соответствии с указом императора Александра II от 31 мая 1860 г. на базе Государственного коммерческого банка [8, с. 423].

Согласно Уставу Государственный банк был призван содействовать «оживлению торговых оборотов» и «упрочению денежной кредитной системы в стране» [5, с. 9]. Для решения указанных задач, стоящих перед Государственным банком, на региональном уровне в его структуре

стали создаваться территориальные подразделения, которые действовали до Октябрьской революции 1917 года, после которой на базе Государственного банка и национализированных в соответствии с декретом от 14 декабря 1917 г. акционерных банков в 1918 г. был создан Народный банк РСФСР. После его упразднения в ноябре 1921 г. был создан Государственный банк РСФСР, а в июле 1923 г. Постановлением ЦИК СССР Государственный банк РСФСР был реорганизован в Государственный банк СССР [3, с. 56–57].

В советский период Государственный банк СССР был единственным юридическим лицом, а его региональные учреждения не обладали собственной правосубъектностью [2, с. 93]. Госу-