

Защита прав собственников при принудительном прекращении права частной собственности на земельные участки

Н. Ю. Чаплин

первый заместитель председателя Московской областной думы

Адрес: 129063 Москва, Проспект Мира, д. 72.

E-mail: moduma@yandex.ru

Protection of the Owners' Rights in Case of Compulsory Termination of the Right of Land Private Ownership

N. Yu. Chaplin

First Deputy Chairman of the Moscow Regional Duma

Address: 129063, Moscow, Prospect Mira, 72.

E-mail: moduma@yandex.ru

Аннотация

Статья посвящена анализу норм земельного и гражданского законодательства с позиции выявления проблем в действующем механизме прекращения права частной собственности на земельные участки в принудительном порядке. Автором рассмотрены такие основания принудительного прекращения, как изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, а также новелла 2018 г. – отчуждение земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или его использованием с нарушением действующего законодательства. По результатам рассмотрения основных вопросов, связанных с принудительным прекращением права частной собственности на земельные участки, в статье сделан вывод о том, что механизм изъятия урегулирован в достаточной мере. Вместе с тем анализ действующего законодательства и правоприменительной практики позволил предложить ряд мер, направленных на повышение уровня защиты прав частных собственников земельных участков в случае реализации механизма их принудительного изъятия.

Ключевые слова: земельный участок, неиспользование земельного участка, государственные и муниципальные нужды.

Abstract

The article is devoted to the analysis of the norms of land and civil legislation from the position of identifying problems in the current mechanism of termination of the right of land private ownership by force. The author considers such grounds for compulsory termination as the seizure of land for state or municipal needs, as well as the novella of 2018 – the alienation of land in private ownership, in the case of its withdrawal in connection with the non-use of such land for its intended purpose or its use in violation of applicable law. According to the results of consideration of the main issues related to the forced termination of the right of private ownership of land, the article concludes that the mechanism of withdrawal is sufficiently regulated. At the same time the analysis of the current legislation and law enforcement practice made it possible to propose a number of measures aimed at increasing the level of protection of the rights of private owners of land plots in the case of the implementation of the mechanism of their forced withdrawal.

Keywords: land plot, non-use of land plot, state and municipal needs.

Согласно статье 44 Земельного кодекса РФ¹ (далее – ЗК РФ), право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности

на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством. В числе иных оснований, предусмотренных гражданским и земельным законодательством, следует назвать изъятие земельных

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 3 августа 2018 г.) (с изм. и доп.,

вступившими в силу с 1 октября 2018 г.) // Российская газета. – 2001. – № 211–212.

участков для государственных или муниципальных нужд, изъятие земельного участка, находящегося в частной собственности, ввиду его неиспользования по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации, конфискацию и реквизицию земельного участка. Указанные основания предполагают принудительное изъятие земельного участка.

В отраслевом законодательстве регламентирован механизм принудительного изъятия земельного участка. Учитывая, что при этом граждане априори являются слабой стороной по отношению к власти, считаем необходимым проанализировать нормы гражданского и земельного законодательства с позиции надлежащей защиты их прав при принудительном изъятии земельного участка.

Наиболее распространенным случаем принудительного изъятия земельного участка является его изъятие для государственных или муниципальных нужд. Первое, на что следует обратить внимание, – это регулирование указанных отношений нормами гражданского и земельного законодательства. Согласно положениям Гражданского кодекса РФ¹ (далее – ГК РФ), принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится в том числе отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (пп. 3.2 п. 2 ст. 235 ГК РФ). Согласно пункту 1 статьи 279 ГК РФ, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. В этой связи непонятно, почему в ГК РФ далее следуют нормы, посвященные определенным аспектам принудительного изъятия земельного участка. Логичным было бы закрепление на уровне гражданского законодательства порядка пользования и владения изымаемым земельным участком, а также последствий такого изъятия (утрата права собственности). Однако в настоящее время в данной сфере наблюдается дублирование норм. При этом согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 3 ГК РФ, нормы гражданского права, которые содержатся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. Одновременно в соответствии

с пунктом 1 статьи 2 ЗК РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать ЗК РФ. Таким образом, отсутствие четкого разграничения сфер регулирования гражданского и земельного законодательства проявляется и в случае с принудительным прекращением права собственности на земельные участки, что порождает также проблемы на практике ввиду неоднозначного ответа на вопрос о приоритете применения тех или иных норм в случае коллизии.

Стоит отметить, что механизм изъятия земельных участков довольно подробно регламентирован в ЗК РФ. Вместе с тем в решении рассматриваемых вопросов в части принудительного изъятия земельных участков вновь наблюдается смешение норм, содержащихся как в гражданском, так и в земельном законодательстве. Причем наблюдается либо их полное дублирование, либо весьма существенные расхождения. Так, например, в гражданском законодательстве определены последствия такого изъятия, в результате чего осуществляется прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок, прекращение иных вещных прав, а также досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком. Со дня прекращения прав на изъятый земельный участок прежнего правообладателя прекращаются сервитут (по общему правилу), залог, установленные в отношении такого земельного участка, а также договоры, заключенные данным правообладателем в отношении такого земельного участка. Кроме того, согласно положениям абзаца 2 пункта 4 статьи 279 ГК РФ, если изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд делает невозможным исполнение правообладателем земельного участка иных обязательств перед третьими лицами (в том числе обязательств, основанных на заключенных правообладателем земельного участка с такими лицами договорах), то прежний правообладатель изымаемой недвижимости вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры при условии, что их исполнение станет невозможным в связи с изъятием

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 3 августа

2018 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 1 сентября 2018 г.) // Российская газета. – 1994. – № 238–239.

указанной недвижимости. Основанием для прекращения указанных обязательств является решение об изъятии земельного участка.

ЗК РФ также содержит отдельные правила, определяющие прекращение и переход прав на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд (ст. 56.11. ЗК РФ). При этом указанная норма содержит более расширенный их перечень. В частности, в соответствии с пунктом 1 статьи 56.11 ЗК РФ заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, является основанием для перехода права собственности, прекращения иных вещных прав или досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком. В числе последствий изъятия земельное законодательство также называет прекращение права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные на изымаемом земельном участке, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования такими объектами недвижимого имущества; возникновение прав в соответствии с ЗК РФ на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земель и земельных участков; государственную регистрацию возникновения, прекращения или перехода прав на изъятый земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества; снос объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятom земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

Считаем, что вопросы, определяющие судьбу прав на изымаемые земельные участки, относятся к предмету регулирования гражданского законодательства. Перенесение из ЗК РФ соответствующих норм в ГК РФ, во-первых, позволит сократить нормативный материал, во-вторых, будет соответствовать юридическому механизму правообразования [5. – С. 293–297].

К такому же выводу мы приходим в части анализа иных норм статьи 56.11 ЗК РФ. Считаем, что к гражданскому законодательству относятся такие вопросы, как момент прекращения прав на изымаемый земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества (п. 3 ст. 56.11. ЗК РФ); перечисление субъектов, у которых возникают права частной собственности на изымаемый земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, и особенности их возникновения (п. 4,5 и 6 ст. 56.11. ЗК РФ) и т. д.

Следует отметить, что действующий механизм изъятия земельных участков в целом позволяет обеспечить защиту прав их собственников, которые в первую очередь заблаговременно должны быть извещены о условиях и сроках изъятия. Им направляется для подписания соглашение об изъятии земельного участка, а также акт оценки изымаемой собственности. На защиту прав собственников направлены нормы, устанавливающие перечень оснований для принудительного изъятия земельных участков; нормы, устанавливающие перечень субъектов, имеющих право принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд; нормы, устанавливающие порядок подготовки и заключения соглашения об изъятии; порядок определения размера и способов возмещения выкупной стоимости и т. д.

Основания изъятия земельного участка перечислены в статье 49 ЗК РФ. К ним, в частности, относятся следующие:

- 1) выполнение международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительство, реконструкция перечисленных в законе объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов;
- 3) иные основания, предусмотренные федеральными законами.

Примечательно, что законодатель в указанной норме говорит об исключительности оснований изъятия земельных участков, что предполагает их закрытый перечень. Одновременно статья 49 ЗК РФ допускает иные основания изъятия, которые могут быть предусмотрены федеральными законами, что делает перечень оснований изъятия открытым. Так, например, основания

для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд были конкретизированы Федеральным законом «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ и Федеральным законом «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»², что было обусловлено возникшими социально-экономическими и политическими условиями.

Такой подход отечественного законодателя неоднократно подвергался критике со стороны научного сообщества [1. – С. 204; 6. – С. 40–46]. Решение об изъятии земельных участков может быть принято федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления. В данном случае принимаемое решение следует рассматривать как односторонний волевой акт уполномоченного органа, действующего в публичном интересе, что исключает равноправие субъектов рассматриваемых отношений. Для предотвращения принятия произвольных необоснованных решений изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается только в случаях, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии

с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования); утвержденными проектами планировки территории.

Как показывает практика, необоснованные решения принимаются нередко. Это обусловлено во многом иной проблемой – отсутствием на законодательном уровне легального определения государственных и муниципальных нужд. Определение государственных и муниципальных нужд дано Верховным Судом Российской Федерации в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 2016 год³. В соответствии с указанным документом Верховный Суд Российской Федерации понимает под государственными или муниципальными нуждами потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), осуществить которые невозможно без изъятия имущества, находящегося в частной собственности.

По мнению некоторых авторов, следует отказаться от использования рассматриваемой терминологии, заменив ее такими общими понятиями, как «общественные нужды», «общее благо» и т. д. [1. – С. 206; 7. – С. 46].

Тем не менее в отечественной доктрине преимущественно предлагаются различные формулировки определений уже устоявшейся терминологии государственных и муниципальных нужд [2. – С. 68–69; 3. – С. 75].

По нашему мнению, следует согласиться с позицией авторов, предлагающих закрепить на законодательном уровне понятия государственных и муниципальных нужд, что позволит установить четкие критерии для принятия решения об изъятии земельного участка и будет способствовать недопущению случаев необоснованного изъятия. Что касается перечня оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципаль-

¹ Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ (ред. от 28 июня 2014 г.) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступившими в силу с 1 января 2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 49. – Ст. 6071.

² Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ (ред. от 3 августа 2018 г.) «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту

Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 14. – Ст. 1651.

³ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 апреля 2016 г.) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2016. – № 11. – Ноябрь (начало); Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2016. – № 12. – Декабрь (окончание).

ных нужд, содержащихся в статье 49 ЗК РФ, считаем, что норма пункта 3 указанной статьи не нарушает принцип исключительности. На местах субъекты Российской Федерации могли устанавливать собственный перечень таких оснований в дополнение к основному вплоть до 11 апреля 2015 г. В настоящее время дополнительные основания изъятия земельных участков могут быть установлены только федеральными законами. Такой подход законодателя заслуживает одобрения, направлен именно на защиту прав частных собственников и не нарушает принцип исключительности принудительного изъятия земельных участков.

Одна из практических проблем, связанных с определением выкупной стоимости изымаемого земельного участка (т. е. с адекватным установлением рыночной стоимости изымаемого участка, а также размера убытков, обусловленных изъятием) и с датой, на которую должна определяться выкупная цена при рассмотрении спора о выкупной цене в суде и назначении по делу экспертизы, на наш взгляд, обусловлена отсутствием у собственника земельного участка возможности самостоятельного выбора организации, осуществляющей оценку рыночной стоимости изымаемого имущества. Оспорить оценку можно только в судебном порядке, для чего следует не подписывать соглашение об изъятии.

Данная возможность собственника выступает одной из гарантий его прав, однако основная масса судебных разбирательств связана именно с оспариванием выкупной цены изымаемого земельного участка. При этом в настоящее время судебная практика идет по пути определения рыночной стоимости изымаемого имущества на дату рассмотрения спора. В целях надлежащей защиты прав собственника земельного участка в случае его принудительного изъятия считаем целесообразным закрепить сложившуюся судебную практику на законодательном уровне, дополнив пункт 4 статьи 57 ЗК РФ абзацем 2 следующего содержания: «В случае если собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии зе-

мельного участка, суд определяет стоимость объекта исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора».

В свою очередь правила возмещения убытков при изъятии земельных участков определены Постановлением Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262¹. Однако, несмотря на законодательно закрепленный довольно детализированный механизм определения выкупной цены и действующие правила, С. Козлова, проанализировав судебную практику по соответствующим делам, отмечает, что «... для назначения судом экспертизы выкупной стоимости объекта бывает недостаточно представить иной отчет об оценке и заявить ходатайство о назначении экспертизы, необходимо обосновать, какие конкретные недостатки и несоответствия имеются в отчете об оценке, представленном истцом». При этом она ссылается на Арбитражный суд Приморского края, который при рассмотрении дела «... отказал в назначении экспертизы и при определении выкупной цены объекта недвижимости положил в основу решения отчет об оценке, представленный истцом, указав, что доказательств, свидетельствующих о несоответствии отчета требованиям действующего законодательства и ставящих под сомнение достоверность величины стоимости объекта оценки, ответчик по первоначальному иску суду не представил» [4. – С. 41–49].

Очевидно, что такой подход судебных органов ставит в весьма затруднительное положение собственников изымаемых земельных участков, которые в большинстве случаев не обладают необходимыми знаниями, чтобы выявить и сформулировать несоответствие отчета требованиям действующего законодательства.

В целом же считаем, что снижению судебных разбирательств по данной категории дел, а также повышению качества защиты прав собственника изымаемого земельного участка будет способствовать наделение его правом самостоятельного выбора организации, осуществляющей оценку рыночной стоимости изымаемого имущества и расчета его выкупной стоимости. Если он не вос-

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262 (ред. от 31 марта 2015 г.) «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав соб-

ственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 19. – Ст. 1843.

пользуется предоставленным ему правом, соответствующий выбор должен осуществлять уполномоченный орган исполнительной власти.

В 2018 г. Федеральным законом № 340-ФЗ¹ ЗК РФ был дополнен новой статьей 54.1, устанавливающей порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или его использованием с нарушением действующего законодательства.

В соответствии с новыми правилами, если собственник земельного участка не использует его по целевому назначению или использует его с нарушением действующего законодательства данный участок изымается, при этом его отчуждение осуществляется путем продажи с публичных торгов в соответствии с гражданским законодательством с учетом особенностей, предусмотренных правилами ЗК РФ.

Исходя из смысла пункта 3 статьи 54.1 ЗК РФ соответствующее решение об изъятии у собственника земельного участка в связи с неиспользованием его по целевому назначению или использованием его с нарушением законодательства и о его продаже с публичных торгов принимает только суд. Вместе с тем конструкция данной нормы вызывает сомнения, поскольку в новой статье отсутствует прямо установленное правило о том, что основанием для принудительного изъятия земельного участка является вступившее в силу решение суда. Такой вывод мы можем сделать только на основании анализа отдельной нормы, что представляется неправильным с позиции надлежащей защиты прав собственников земельных участков. Кроме того, вызывает недоумение отсутствие в рассматриваемой статье оговорки о том, что применение данного механизма в качестве меры ответственности возможно только после выявления и фиксации факта ненадлежащего использования земельного участка и привлечения к ответственности за совершенное земельное правонарушение по результатам выполнения проверочных мероприятий при проведении плановых и внеплановых проверок соблюдения земельного законодательства, а также при не-

устранении в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании. Как представляется, дополнение статьи 54.1 ЗК РФ подобной оговоркой по аналогии со статьей 54 ЗК РФ будет дополнительной гарантией защиты прав собственника земельного участка.

Считаем, что статью 54.1 ЗК РФ следует по аналогии со статьей 54 ЗК РФ дополнить пунктом следующего содержания: «Отчуждение земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием такого земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка (при условии устранения административного правонарушения, связанного с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, – после назначения административного наказания)».

В течение шести месяцев с момента вступления в силу решения суда уполномоченный орган местного самоуправления в отношении земельного участка обеспечивает при необходимости образование нового земельного участка, проведение кадастровых работ, а также проводит публичные торги по его продаже. В данном случае возникает вопрос об определении начальной цены изъятых земельного участка. Согласно пункту 4 статьи 54.1 ЗК РФ, начальной ценой будет рыночная стоимость изымаемого земельного участка, которая определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»². При этом начальная цена в случае проведения повторных торгов снижается на 20% от начальной цены земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися. Вырученные от продажи средства выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости земельного участка.

¹ Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 32 (Часть II). – Ст. 5133.

² Федеральный закон от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 3 августа 2018 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.

Вместе с тем пункт 12 рассматриваемой статьи допускает изъятие земельного участка без какого-либо возмещения, что нарушает конституционный принцип, изложенный в части 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации: «принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». Поскольку федеральное законодательство, в том числе ЗК РФ, не могут противоречить конституционным нормам, предлагаем исключить данный пункт из статьи 54.1 ЗК РФ. При этом очевидно, что исключение правил пункта 12 из статьи 54.1 ЗК РФ приведет к неурегулированной проблеме несостоявшихся неоднократно торгов. Принимая во внимание конституционные правила о гарантиях права частной собственности в данном случае предлагаем предусмотреть

правило, что в перечисленных в пункте 10 статьи 54.1 ЗК РФ случаях возмещение собственнику изымаемого участка осуществляется уполномоченным органом за счет казны соответствующего уровня в размере начальной цены проводимых последних торгов.

По результатам рассмотрения основных вопросов, связанных с принудительным прекращением права частной собственности на земельные участки можно сделать вывод о в целом в достаточной мере урегулированном механизме изъятия. Вместе с тем анализ действующего законодательства и правоприменительной практики позволил предложить ряд мер, направленных на повышение уровня защиты прав частных собственников земельных участков в случае реализации механизма их принудительного изъятия.

Список литературы

1. Белова Т. В., Собенина М. А. Государственные и муниципальные нужды как условие изъятия земельного участка и прекращения права частной собственности на него // Новая наука: стратегии и векторы развития. – 2016. – № 6–2 (88).
2. Верещагина Д. В. К вопросу о понятии государственной или муниципальной нужды как основания изъятия земельного участка // Правовое государство: теория и практика. – 2012. – № 4 (30).
3. Григорьева А. Г. Процедура изъятия земельных участков для государственных нужд // Теория и практика общественного развития. – 2016. – № 5.
4. Козлова С. Процедура изъятия недвижимости по решению суда: анализ проблем на практике // Жилищное право. – 2018. – № 8.
5. Мамедов Э. Ф. Юридическая техника и механизм правового регулирования: понятие и соотношение // Вестник ИргТУ. – 2013. – № 7 (78). – С. 293–297.
6. Матвеев П. А. Теоретико-правовая характеристика изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Юрист. – 2017. – № 13.
7. Рузанов И. В. Конституционная идея общего блага как основание изъятия земельных участков для государственных нужд // Юридический вестник Самарского университета. – 2015. – № 3.