



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «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» в связи с жалобами граждан А.К.Качковского и А.Г.Федосова

город Санкт-Петербург

11 февраля 2019 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, А.И.Бойцова, Н.С.Бондаря, Г.А.Гаджиева, Ю.М.Данилова, Л.М.Жарковой, С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, О.С.Хохряковой, В.Г.Ярославцева,

руководствуясь статьей 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47¹, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «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».

Поводом к рассмотрению дела явились жалобы граждан А.К.Качковского и А.Г.Федосова. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствует ли Конституции Российской Федерации оспариваемое заявителями законоположение.

Поскольку обе жалобы касаются одного и того же предмета, Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь статьей 48 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», соединил дела по этим обращениям в одном производстве.

Заслушав сообщение судьи-докладчика Л.М.Жарковой, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Согласно части 5 статьи 13 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ «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» при расчете размера возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков стоимости изымаемого недвижимого имущества указанная стоимость определяется на день, предшествующий принятию решения об утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта федерального значения или регионального значения, указанного в части 2 статьи 1 этого же Федерального закона, для целей размещения которого осуществляется изъятие недвижимого имущества, исходя из разрешенного

использования земельных участков на день, предшествующий утверждению документации по планировке территории, предусматривающей размещение данного объекта.

Конституционность приведенного законоположения оспаривают граждане А.К.Качковский и А.Г.Федосов, являвшиеся собственниками гаражей-боксов и машино-мест в нежилом здании, которые были включены в перечень объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию для государственных нужд. Этот перечень утвержден распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 8 апреля 2016 года № 7718 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества для целей строительства Северо-Восточной хорды: Участок от шоссе Энтузиастов до МКАД (от 4-го транспортного кольца до района Вешняки) (Восточный административный округ города Москвы)», которое, как следует из его вводной части, принято в том числе в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 9 апреля 2013 года № 218-ПП «Об утверждении проекта планировки участка линейного объекта улично-дорожной сети – участка Северной рокады от шоссе Энтузиастов до МКАД». В связи с отказом А.К.Качковского и А.Г.Федосова подписать проекты соглашений об изъятии имущества (направлены письмами от 19 и 24 августа 2016 года и от 25 ноября 2016 года соответственно), в которых его рыночная стоимость определена по состоянию на 8 апреля 2013 года, т.е. на день, предшествующий принятию указанного постановления Правительства Москвы, названный Департамент обратился в суд с исковыми требованиями об изъятии имущества.

Решением Перовского районного суда города Москвы от 22 марта 2017 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июня 2017 года, удовлетворено требование об изъятии у А.К.Качковского гаража-бокса и десяти машино-мест и ему присуждено возмещение в размере 4 910 000 руб., а решением того же районного суда от 1 декабря 2017 года, также оставленным без изменения определением суда апелляционной инстанции от 28 февраля 2018 года, удовлетворено требование об изъятии гаража-бокса у А.Г.Федосова с

присуждением ему возмещения в размере 790 000 руб. Суды со ссылкой на оспариваемое законоположение отклонили доводы ответчиков о необходимости определить размер возмещения исходя из рыночной стоимости принадлежащего им имущества на момент принятия решения о его изъятии (апрель 2016 года), которая, согласно представленным ими в суде отчетам об оценке, подготовленным уполномоченными организациями, составила 8 236 000 руб. и 1 538 000 руб. соответственно. С кассационными жалобами на состоявшиеся судебные решения ответчики не обращались.

По мнению А.К.Качковского и А.Г.Федосова, оспариваемое законоположение противоречит статье 35 (часть 3) Конституции Российской Федерации, поскольку лишает собственников права получить равноценное возмещение за принудительное отчуждение для государственных нужд принадлежащего им недвижимого имущества.

Таким образом, с учетом требований статей 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», часть 5 статьи 13 Федерального закона «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» является предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу постольку, поскольку на ее основании определяется стоимость недвижимого имущества в случае его принудительного изъятия в судебном порядке у собственников для государственных нужд.

2. Конституция Российской Федерации, гарантируя в России единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержку конкуренции, свободу экономической деятельности, равную защиту частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности, относит к числу прав и свобод, признание, соблюдение и защита которых являются обязанностью государства, право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической

деятельности, а также право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, притом что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, а принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (статьи 2 и 8; статья 34, часть 1; статья 35, части 1–3).

Корреспондирующие этим конституционным предписаниям положения содержатся в пункте 2 статьи 29 Всеобщей декларации прав человека, статье 4 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах и статье 1 Протокола № 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод, из которых следует, что каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности (а значит, и свободы пользования имуществом, в том числе для предпринимательской деятельности), лишение же имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права, недопустимо, чем, однако, не умаляется право государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются важными для контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал (постановления от 21 апреля 2003 года № 6-П, от 24 февраля 2004 года № 3-П, от 12 июля 2007 года № 10-П, от 29 июня 2012 года № 16-П, от 16 апреля 2015 года № 8-П, от 3 июля 2018 года № 28-П и др.), что ограничения прав и свобод допустимы, только если такие ограничения адекватны социально необходимому результату и, не будучи чрезмерными, строго обусловлены публичными интересами, перечисленными в статье 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации. Используемые при этом правовые средства должны исключать несоразмерное для конкретной ситуации ограничение прав и свобод, а цели одной лишь рациональной организации деятельности органов власти не могут служить основанием для такого ограничения. В силу Конституции Российской Федерации, включая ее статьи 15, 17, 19 и 55, и исходя из

общеправового принципа справедливости защита права собственности, а равно иных имущественных прав должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота. Вводимые федеральным законом ограничения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть обоснованными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать само существо конституционных прав. Возможность принудительного изъятия имущества должна уравниваться неукоснительным соблюдением установленных Конституцией Российской Федерации гарантий неприкосновенности права собственности, что, с учетом изложенных позиций Конституционного Суда Российской Федерации, предполагает конституционную обязанность законодателя установить надлежащие юридические процедуры принятия и исполнения решений об изъятии имущества у собственника.

3. Единой правовой основой регламентации изъятия недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд являются нормы Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации, что объективно обусловлено правовой и природной связью земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости и находит свое воплощение, в частности, в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, закрепляющем в качестве принципа земельного законодательства единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, а также в пункте 3 статьи 239² ГК Российской Федерации, согласно которому отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для этих нужд.

В развитие предписаний Конституции Российской Федерации Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает, что за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение, которое должно быть предварительным и равноценным и в размер которого для собственника земельного участка включаются рыночная стоимость участка и убытки, причиненные его изъятием (пункты 1, 2 и 4 статьи 281). При этом сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд; в случае принудительного изъятия такие условия определяются судом (пункт 6 статьи 279).

Согласно первоначальной редакции Земельного кодекса Российской Федерации при расчетах размеров возмещения убытки собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определялись с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков (пункт 4 статьи 57). В соответствии же с действующей редакцией данного Кодекса размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости (пункт 7 статьи 56⁸, введенной Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ). Указанные изменения обусловлены прежде всего особенностями процедуры изъятия имущества, составной частью которой является направление его собственнику проекта соглашения об изъятии с предложением равноценного возмещения, что может быть достигнуто при условии актуальности оценки изымаемого имущества, отраженной в данном проекте.

Подобный подход, способствующий развитию – как приоритетного в правовом государстве с рыночной экономикой – договорного способа приобретения имущества для государственных или муниципальных нужд, используется законодателем и в других правовых актах, регламентирующих

вопросы изъятия имущества для конкретных публичных нужд (часть 22¹ статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 310-ФЗ «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» и часть 22 статьи 6 Федерального закона от 8 мая 2009 года № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран – участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Реализация договорного способа передачи имущества для государственных или муниципальных нужд predetermined как принципом свободы договора, так и его публично-правовым характером. Собственник изымаемого недвижимого имущества, действуя своей волей и в своем интересе (т.е. в соответствии с основными началами гражданского законодательства), вправе подписать предлагаемый ему проект договора, тем самым соглашаясь с предложенными условиями изъятия имущества, включая условие о его стоимости, либо отказаться от заключения договора. При несогласии собственника с условиями, предложенными в проекте договора, такое изъятие может осуществляться лишь в судебном порядке, обеспечивающем необходимые гарантии частной собственности и позволяющем собственнику, в частности, настаивать на предварительном и равноценном возмещении за принудительное изъятие, размер которого определяется судом (статья 35, часть 3, Конституции Российской Федерации, пункт 6 статьи 279 ГК Российской Федерации).

Вместе с тем федеральный законодатель – в рамках предоставленной ему дискреции (статья 71, пункт «о», Конституции Российской Федерации) и исходя из потребности в установлении баланса частных и публичных интересов при регулировании отношений, возникающих в случае необходимости изъятия

для государственных или муниципальных нужд объектов недвижимости, – вправе избрать тот или иной вариант определения даты, по состоянию на которую производится оценка стоимости изымаемого имущества. Принимая во внимание общеправовой принцип справедливости, такое регулирование в любом случае не может приводить к получению одним из участников отношений, складывающихся по поводу изъятия имущества, необоснованных экономических преимуществ за счет другого участника и не освобождает от необходимости учитывать объективные факторы, влияющие на рыночную стоимость этого имущества.

4. Федеральный закон «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», будучи правовым актом, призванным способствовать в конкретный период созданию особых условий для устойчивого развития присоединенных к городу Москве территорий, имеет ограниченное действие во времени и в пространстве.

Согласно статье 1 названного Федерального закона его нормы применяются до 1 января 2020 года при подготовке и утверждении документации по планировке территории, при резервировании земель, изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, расположенных на присоединенных территориях, для размещения объектов федерального или регионального значения, включенных в перечни, которые утверждают Правительство Российской Федерации и высший исполнительный орган государственной власти названного субъекта Российской Федерации. Положения данного Федерального закона применяются к отношениям, возникающим при изъятии земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для размещения на присоединенных территориях объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих реализацию государственных задач в области развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, иных государственных задач и включенных в указанные перечни (статьи 1 и 2).

В силу статьи 10 Федерального закона «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» изъятие недвижимого имущества осуществляется путем его выкупа в случае, если оно принадлежит правообладателю на праве собственности, или путем прекращения прав на это имущество и возмещения убытков в случае, если оно принадлежит правообладателю на ином праве (часть 1). Соглашение об изъятии недвижимого имущества должно содержать условия его изъятия, включающие в себя его цену, порядок и сроки прекращения владения им, цену и описание недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого, порядок, сроки передачи данного имущества (в случае его предоставления) и другие значимые обстоятельства (часть 3). В случае же принудительного изъятия недвижимого имущества условия такого изъятия определяются судом (часть 10). При расчете размера возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков стоимости изымаемого недвижимого имущества указанная стоимость определяется на день, предшествующий принятию решения об утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта федерального или регионального значения, для целей размещения которого осуществляется изъятие недвижимого имущества, исходя из разрешенного использования земельных участков на день, предшествующий утверждению документации по планировке территории, предусматривающей размещение данного объекта (часть 5 статьи 13 этого же Федерального закона).

Указанный способ определения стоимости изымаемого недвижимого имущества – исходя из времени принятия решения об утверждении документации по планировке территории – учитывает влияние этого решения на возможное последующее изменение стоимости этого имущества. Связь между временем принятия официального документа, влекущего в дальнейшем изъятие имущества, и датой, по состоянию на которую определяется его стоимость, позволяет достичь баланса публичных и частных интересов, в

частности защитить интересы собственника в случае снижения рыночной стоимости изымаемого имущества после принятия решения об утверждении документации по планировке территории вследствие размещения объекта федерального или регионального значения, для целей размещения которого осуществляется изъятие недвижимого имущества.

С учетом изложенного часть 5 статьи 13 Федерального закона «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», как направленная – в целях оперативного развития определенной территории города Москвы – на поддержание баланса частных и публичных интересов и позволяющая на основании соглашения сторон гарантировать выплату собственникам недвижимого имущества, изымаемого для государственных нужд, его стоимости, исчисленной на день, предшествующий принятию решения об утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов федерального или регионального значения, сама по себе не может расцениваться как противоречащая Конституции Российской Федерации.

5. Как следует из части 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, документация по планировке территории утверждается в целях обеспечения ее устойчивого развития, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков и зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Сформулированные в этой документации параметры развития территории предполагают реализацию подготовленных планов, как правило, в долгосрочной перспективе.

Значительное расхождение во времени правовых актов, утвердивших документацию по планировке территории, и правовых актов, предусматривающих изъятие имущества, что имело место в случае заявителей по настоящему делу (апрель 2013 года и апрель 2016 года), может обусловить

изменение, в том числе существенное, стоимости принудительно изымаемого недвижимого имущества по сравнению со стоимостью, определенной на день, предшествующий принятию решения об утверждении указанной документации. В подобных ситуациях в случаях изъятия недвижимого имущества в судебном порядке собственники этого имущества при увеличении его стоимости вправе рассчитывать на справедливое изменение размера причитающегося им возмещения. В противном случае было бы поставлено под сомнение само конституционное предписание о предоставлении за отчуждаемое имущество равноценного возмещения.

Вместе с тем на рыночную стоимость изымаемого имущества влияет целый ряд показателей, экономических факторов, подлежащих оценке. Так, ее увеличение может быть обусловлено размещением объекта федерального или регионального значения, в связи с которым осуществляется изъятие недвижимого имущества, в частности, вследствие строительства объектов, улучшающих транспортную доступность, инфраструктурную привлекательность изымаемого имущества и этим повышающих спрос на него. Выплата в данной ситуации собственнику изымаемого в судебном порядке имущества его текущей рыночной стоимости, осуществляемая с учетом совершенствования инфраструктуры прилегающей территории в рамках реализации проекта, в связи с которым возникла необходимость изъятия имущества, означала бы получение таким собственником несправедливой выгоды за счет публичного субъекта и бюджетных средств, израсходованных в целях развития соответствующей местности.

С другой стороны, увеличение рыночной стоимости изымаемого имущества может быть обусловлено объективным – с течением времени – изменением соотношения спроса и предложения в отношении определенных видов имущества или в отношении имущества, расположенного в определенной местности. Поскольку проведение новой рыночной оценки изымаемого имущества без учета влияния размещения объекта федерального или регионального значения, в связи с которым осуществляется изъятие недвижимого имущества, практически неосуществимо, собственнику

изымаемого в судебном порядке имущества должна быть предоставлена возможность доказать в суде факт увеличения его рыночной стоимости (рассчитанной на день, предшествующий принятию решения об утверждении документации по планировке территории) с учетом общей динамики цен на аналогичное имущество и получить равноценное возмещение.

6. Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно обращал внимание на то, что право на судебную защиту, признаваемое и гарантируемое согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с Конституцией Российской Федерации, не подлежит ограничению (статья 17, часть 1; статья 56, часть 3, Конституции Российской Федерации) и предполагает наличие гарантий, позволяющих реализовать его в полном объеме и обеспечить эффективное восстановление в правах посредством правосудия, отвечающего требованиям равенства и справедливости. Суды при рассмотрении конкретных дел обязаны исследовать по существу фактические обстоятельства и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы, а отсутствие необходимого правового механизма не может приостанавливать реализацию вытекающих из Конституции Российской Федерации прав и законных интересов граждан (постановления от 6 июня 1995 года № 7-П, от 13 июня 1996 года № 14-П, от 28 октября 1999 года № 14-П, от 22 ноября 2000 года № 14-П, от 14 июля 2003 года № 12-П, от 12 июля 2007 года № 10-П, от 31 марта 2015 года № 6-П, от 5 июля 2016 года № 15-П и др.).

Однако сложившаяся с 2016 года судебная практика по делам об изъятии у собственников принадлежащего им недвижимого имущества с выплатой его стоимости, определенной в соответствии с буквальным смыслом оспариваемой нормы, т.е. на день, предшествующий принятию решения об утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта федерального или регионального значения, – при отсутствии в Федеральном законе «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» критериев уточнения (индексации) предлагаемых к выплате сумм – не обеспечивает надлежащую защиту прав собственников, предусмотренных статьями 35 (часть 3) и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации.

Таким образом, часть 5 статьи 13 Федерального закона «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» не соответствует Конституции Российской Федерации, ее статьям 35 (часть 3), 46 (части 1 и 2) и 55 (часть 3), в той мере, в какой по смыслу, придаваемому данной норме правоприменительной практикой, в случае принудительного изъятия недвижимого имущества в судебном порядке для государственных нужд по прошествии значительного времени после принятия решения об утверждении документации по планировке присоединенных к городу Москве территорий, предусматривающей размещение объектов федерального или регионального значения, она не позволяет учитывать возможное изменение рыночной стоимости этого имущества, не связанное с развитием инфраструктуры прилегающей территории в рамках реализации проекта, требующего изъятия этого имущества, и тем самым препятствует предоставлению его собственнику равноценного возмещения.

Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом основанных на ее положениях правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации – внести в действующее правовое регулирование надлежащие изменения, вытекающие из настоящего Постановления. Впредь до внесения таких изменений судам при определении стоимости изымаемого недвижимого имущества необходимо руководствоваться его рыночной стоимостью, определенной по правилам части 5 статьи 13 названного Федерального закона, индексируемой с учетом динамики рыночной стоимости аналогичных объектов на основании заключения эксперта или же данных – при наличии таковых – о показателях

рыночной стоимости в соответствующем сегменте рынка недвижимости, которые подготовлены организациями, осуществляющими на профессиональной основе анализ рынка недвижимости, и не вызывают сомнений с точки зрения правомерности и достоверности использованных методик анализа.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 47¹, 71, 72, 74, 75, 78, 79 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать часть 5 статьи 13 Федерального закона «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» не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 35 (часть 3), 46 (части 1 и 2) и 55 (часть 3), в той мере, в какой по смыслу, придаваемому данной норме правоприменительной практикой, в случае принудительного изъятия недвижимого имущества в судебном порядке для государственных нужд по прошествии значительного времени после принятия решения об утверждении документации по планировке присоединенных к городу Москве территорий, предусматривающей размещение объектов федерального или регионального значения, она не позволяет учитывать возможное изменение рыночной стоимости этого имущества, не связанное с развитием инфраструктуры прилегающей территории в рамках реализации проекта, требующего изъятия этого имущества, и тем самым препятствует предоставлению его собственнику равноценного возмещения.

2. Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, основанных на ее

положениях, – внести в действующее правовое регулирование надлежащие изменения, вытекающие из настоящего Постановления.

3. Впредь до внесения в действующее правовое регулирование надлежащих изменений судам при определении стоимости изымаемого недвижимого имущества необходимо руководствоваться его рыночной стоимостью, определенной по правилам части 5 статьи 13 Федерального закона «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», индексируемой с учетом динамики рыночной стоимости аналогичных объектов на основании заключения эксперта или же данных – при наличии таковых – о показателях рыночной стоимости в соответствующем сегменте рынка недвижимости, которые подготовлены организациями, осуществляющими на профессиональной основе анализ рынка недвижимости, и не вызывают сомнений с точки зрения правомерности и достоверности использованных методик анализа.

4. Правоприменительные решения, послужившие поводом для обращения граждан Качковского Александра Константиновича и Федосова Александра Геннадиевича в Конституционный Суд Российской Федерации, если они приняты на основании части 5 статьи 13 Федерального закона «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» в той мере, в какой она признана настоящим Постановлением не соответствующей Конституции Российской Федерации, подлежат пересмотру в установленном порядке.

5. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

6. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru). Постановление должно быть опубликовано также в «Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации».

Конституционный Суд
Российской Федерации

№ 9-П