



Потапов Егор Андреевич

Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева

Институт права и предпринимательства

Россия, Екатеринбург

Ptpv.e.a@gmail.com

Potapov Egor

Ural State Law University

Institute of law and business

Russia, Ekaterinburg

«ЭФФЕКТ БИНОКЛЯ» В ВОПРОСЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УСТАНОВЛЕНИЕМ, ИЗМЕНЕНИЕМ ЗОУИТОВ

Аннотация: в данной статье рассматривается вопрос возмещения убытков, связанных с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территории. Автором статьи анализируется правоприменительная практика взыскания убытков. Формируется вывод о превалировании «негативной» судебной практики по вопросу взыскания убытков.

Ключевые слова: земельное право, зоны с особыми условиями использования территорий, правоприменительная практика, взыскание убытков, предмет доказывания.

"EFFECT OF BINOCULARS" IN THE ISSUE OF COMPENSATION FOR DAMAGES ASSOCIATED WITH THE ESTABLISHMENT, CHANGE OF «ZOUIT»

Annotation: this article deals with the issue of compensation for losses associated with the establishment, change of zones with special conditions for the use of the territory. The author of the article analyzes the law enforcement practice of



recovering damages. A conclusion is formed about the prevalence of "negative" judicial practice on the issue of recovery of damages.

Keywords: land law, zones with special conditions for the use of territories, law enforcement practice, recovery of damages, subject of proof.

Зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) – это зоны, устанавливаемые с целью обеспечения безопасности населения от воздействия конкретных объектов, а также защита этих объектов от антропогенного воздействия [1].

Тем самым, исходя из определения и положений главы XIX Земельного кодекса РФ [4], вводится особый правовой режим земельных участков, в том числе ограничивающий или запрещающий правообладателям строительство и хозяйственную деятельность на них. Цель ограничений – сохранение публичных интересов в сфере частноправового регулирования [2, с. 126].

Безусловно, принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан (или иными словами, принцип баланса частных и публичных интересов) является основополагающим в формировании механизма, позволяющий восстановить положение правообладателя [5].

В связи с вышеизложенным, и были введены положения, определяющие особенности возмещения убытков при ограничении прав, связанных с установлением и изменением ЗОУИТов [6].

Между тем, возникает вопрос об эффективности закрепленных положений, поскольку преобладающее количество судебных дел разрешается не в пользу правообладателя земельного участка.

Суды, разрешая вопрос о возмещении соответствующих убытков, отказывают заявителям. Например, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.02.2021 по делу № А50-37647/2018, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.11.2021 по делу № А70-



4094/2021, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 29.03.2022 № Ф03-879/2022 по делу № А51-11565/2021

Тем не менее, «отрицательная» судебная практика так же может являться предметом исследования с целью формирования основных препятствий к восстановлению правообладателем своего положения.

С другой стороны, целесообразно, в первую очередь, рассмотреть те единичные случаи, при которых гражданам или организациям удовлетворяли заявления о взыскании убытков, связанных с установлением и изменением ЗОУИТов.

Например, в Определении Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.03.2022 № 88-4476/2022.

Основные фактические обстоятельства дела: земельный участок с жилым домом был приобретен до установления ЗОИУТа, ЗОИУТ занимает 77% площади земельного участка, в том числе и охватывает жилой дом, в результате пожара жилой дом получил значительные повреждения, правообладатель обратился к лицу, в пользу которого установлен ЗОУИТ, о согласовании возведения нового жилого дома, правообладатель получил отказ.

Позиция суда – требование правообладателя удовлетворить, взыскать с лица, в пользу которого установлен ЗОУИТ, 90 000 руб.

Основания:

- невозможность использования земельного участка по его целевому назначению в целях строительства жилого дома (причина – пожар);
- отказ в согласовании размещения жилого дома на земельном участке;
- до указанных обстоятельств правообладатель свободно владел и пользовался земельным участком и продолжал бы, поскольку иного не требовало лицо, в пользу которого установлен ЗОУИТ.

Однако является ли взысканная сумма убытков восстанавливающей положение правообладателя? Исходя из логики и здравого смысла, 77% от общей площади 862 кв.м. вряд ли равны 90 000 руб.



Тем не менее, сумма убытков установлена на основании оценочной экспертизы.

Также, ярким примером взыскания убытков в виде разницы между рыночной стоимостью земельного участка без ограничения прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом ограничения является дело № А56-104231/2017. Его особенность заключается в том, что границы территории объекта культурного наследия были установлены до введения в Земельный кодекс РФ статьи 57.1. Следовательно, убытки были взысканы не с «органа-автора ЗОУИТа», а за счет Минфина России [3].

Таким образом, наличие нормы в Земельном кодексе РФ о возможности взыскания убытков, связанных с установлением и изменением ЗОУИТов, не является гарантией к их реальному взысканию.

Необходимо ответить на вопрос, с чем же связана столь «отрицательная» тенденция взыскания убытков? Ответом на вопрос будет представленный срез судебной практики, указывающей на то, чем руководствуются суды при отказе в удовлетворении соответствующих требований.

1. Охранная зона должна быть предусмотрена ст. 105 Земельного кодекса РФ.

Суд в определении Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 08.09.2021 по делу № 88-18916/2021 установил, что земельный участок попадает под охранную зону магистральных водоводов.

Между тем, ст. 105 Земельного кодекса РФ не закрепляет указанный вид охранной зоны.

В связи с чем, основания для взыскания убытков с лица, в пользу которого установлен ЗОУИТ, отсутствуют.

2. Дата установленного ЗОИУТа должна быть не ранее 04.08.2018.

Суд в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.02.2020 № Ф07-128/2020 по делу № А56-104231/2017 указал, что границы территории Ансамбля установлены 21.07.2017.



В связи с чем, на основании п. 9 ст. 57.1. Федерального закона № 342 в удовлетворении требований было отказано.

3. У будущего правообладателя должна быть «должная степень заботливости и осмотрительности с осознанием возможных последствий».

В Постановлении Пятого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2021 № 05АП-7992/2021 по делу № А51-11565/2021 указано, что расстояние от внешних границ территории памятника до границ земельного участка составляет не более 8 м.

В связи с чем, лицо, которое приобретает земельный участок (тем более коммерческая организация), должна осознавать все возможные последствия при нахождении земельного участка рядом с памятником.

4. ЗОУИТ не устанавливает безусловный запрет на строительство.

В Постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2021 № 08Ап-7823/2021 по делу № А70-4094/2021 указано, помимо непредоставления перечня необходимых документов для получения разрешения на строительство, отсутствие в проектной документации защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

Тем самым, у правообладателя отсутствуют основания для возмещения убытков, связанных с установлением, изменением ЗОУИТа.

5. Не представлены доказательства наличия осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке до установления ограничений.

Суд в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 01.02.2021 № Ф09-423/20 по делу N А50-37647/2018 установил, что истцом не представлены доказательства и документы, подтверждающие совершение конкретных действий, приготовления, направленные на извлечение доходов из использования земельного участка.

В связи с чем, в предъявленном требовании было отказано.



Таким образом, несмотря на массив «отрицательной» судебной практики, с истечением времени она, явно, станет положительной и единообразной. По крайней мере, об этом свидетельствуют те единичные судебные акты, в рамках которых правообладатель, хоть и не в заявленном размере, но добился взыскания убытков.

Тем самым, автор подчеркивает положительную перспективу восстановления положения правообладателей путем взыскания убытков. Между тем, для этого должно пройти достаточное количество времени.

Список литературы:

1. Боронина И.Ю. О проблемах в области защиты прав собственников земельных участков и капитальных строений, попавших в охранную зону // СПС КонсультантПлюс. 2020.

2. Вагина О.В. К вопросу о правовой природе ограничений прав частных собственников на земельные участки // Бизнес, менеджмент и право. 2013. №1(27). с. 126-128.

2. Харинов И.Н. Актуальные проблемы возмещения убытков в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий // Законы России: опыт, анализ, практика. 2021. № 12. с. 51 – 58.

4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

5. Постановление Конституционного Суда РФ от 05.03.2020 N 11-П "По делу о проверке конституционности подпунктов 4 и 5 пункта 1 и пункта 5 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки И.С. Бутримовой" // Собрание законодательства РФ. 2020. № 11. ст. 1639.

6. Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и



ВОПРОСЫ РОССИЙСКОЙ ЮСТИЦИИ
ВЫПУСК № 24

отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание
законодательства РФ. 2018. № 32 (Часть II). ст. 5135.