



УДК 349.412

Денисов Сергей Юрьевич

Степанов Кирилл Алексеевич

Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева

Институт прокуратуры

Россия, Екатеринбург

[serezha\\_denisov1990@mail.ru](mailto:serezha_denisov1990@mail.ru)

[minerality@yandex.ru](mailto:minerality@yandex.ru)

Sergey Yu. Denisov

Kirill A. Stepanov

Ural State Law University

Institute of the Prosecutor's Office

Russia, Ekaterinburg

**К ВОПРОСУ О ПРОБЛЕМАХ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ ПРИ  
ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И  
МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

**Аннотация:** авторами в статье поднимается вопрос о защите вещных прав собственников земельных участков. Обращается внимание на существующие пробелы земельного законодательства, анализируется судебная практика, а также предлагаются варианты решения назревшей проблемы.

**Ключевые слова:** право собственности, изъятие для государственных и муниципальных нужд, защита прав собственников, возмещение компенсации, судебная практика.

**ON THE ISSUE OF THE PROBLEMS OF PROTECTING THE RIGHTS OF  
OWNERS IN THE SEIZURE OF LAND FOR STATE AND MUNICIPAL  
NEEDS**



**Annotation:** the authors of the article raise the issue of protecting the property rights of land owners. Attention is drawn to the existing gaps in land legislation, judicial practice is analyzed, and solutions to the urgent problem are proposed.

**Key words:** property right, seizure for state and municipal needs, protection of owners' rights, compensation, judicial practice.

В 1990-е годы наша страна претерпела кардинальные изменения во всех сферах общественных отношений. Наибольшим образом это сказалось на экономике. Денационализация объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, позволила возродить институт частной собственности, а также облегчить бремя по содержанию данных объектов для государства.

Спустя некоторое время государство окрепло и стало готово для реализации масштабных проектов, направленных на укрепление экономики и обороноспособности страны, для улучшения сферы обслуживания населения и создания рекреационных зон. В связи с этим у государства возникла потребность в таком важном ресурсе как земля, и законодатель закрепил механизм ее изъятия. Однако применение такого механизма на практике зачастую сопровождается нарушением прав собственников и иных земледержателей [1, с. 34]. Нарушается сам порядок изъятия, сроки возврата суммы возмещения. Также нарушения могут состоять в отсутствии соглашения между уполномоченным органом государственной власти и собственником участка, и т.д. Отсюда возникает вопрос, как же быть собственникам в таком случае, какие средства правовой защиты они могут применить?

Если обратиться к закону, то выделяют три основных способа защиты прав собственников участков:

- строго определенный перечень субъектов, которые могут осуществлять полномочия по изъятию земельных участков (ст. 56.2 ЗК, ст. п. 3 ст. 279 ГК);
- нормативное закрепление процедуры изъятия земельного участка (ст. 56.2-56.7 ЗК, п. 5-6 ст. 279 ГК)



- исчерпывающий перечень оснований изъятий земельных участков для государственных и муниципальных нужд (ст. 49 ЗК).

Однако, как показывает практика, вышеуказанные способы не во всех случаях могут обеспечить надлежащую защиту прав собственников недвижимого имущества. Наибольший интерес на страницах научных изданий вызывают механизм и порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, так как большинство проблем возникает именно при нарушении публично-правовыми образованиями установленного законом порядка изъятия земельных участков, о чем свидетельствует обширная судебная практика [2, с. 55].

К примеру, в материалах судебной практики часто встречаются ситуации, связанные с отсутствием информирования граждан о вынесенном решении об изъятии земельного участка. Так, одним из городских судов Владимирской области отказано в удовлетворении иска департаменту имущественных и земельных отношений администрации области и ГБУ «Управление автомобильных дорог Владимирской области» к гражданину Ш., в связи с отсутствием доказательства о направлении уведомления о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных нужд в целях строительства мостового перехода. Суд пришел к выводу, что процедура, предшествующая изъятию земельного участка у собственника (п. 3 ст. 279 ГК) не соблюдена, что влечет отказ в иске о выкупе земельного участка [3].

Встречаются также и инциденты, когда изъятие имущества осуществляется вовсе без заключения соглашения собственником участка. Так, при строительстве Новой Набережной в г. Саратове администрацией муниципального образования было издано постановление от 2 апреля 2021 года № 725 «Об изъятии земельных участков и объектов недвижимости для муниципальных нужд» [4]. Однако ни информационного уведомления о судьбе участков, ни тем более соглашения об изъятии правообладателям не



предоставлялось, что является грубым нарушением требований земельного законодательства со стороны органов местного самоуправления [5].

С целью защиты прав собственников недвижимого имущества представляется рациональным дополнить п. 2 ст. 56.8 ЗК следующим положением: «В случае осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления действий, направленных на изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд, в нарушение положений законодательства РФ правообладатель такого имущества имеет право на возмещение убытков в двойном размере». Данное положение установит меры защиты для собственников и будет препятствовать незаконным действиям со стороны органов власти.

Наиболее остро стоит вопрос по возмещению компенсации, убытков и упущенной выгоды собственникам, причиненных изъятием их участка для государственных и муниципальных нужд.

Подобный случай произошел в г. Новосибирске несколько лет назад при строительстве автомобильного моста через р. Обь [6]. По решению Департамента имущества и земельных отношений области (далее – Департамент) в ноябре 2018 года было изъято свыше 80 участков. В соответствии с п. 1 ст. 56.8 ЗК собственникам и другим лицам предполагается денежное возмещение, состоящее из рыночной стоимости, убытков и упущенной выгоды. Однако на январь 2020 года части собственников денежные выплаты так и не выплачены, в связи с чем возникли споры, которые были вызваны нарушением органом государственной власти субъекта РФ права граждан на своевременное получение денежных средств [7, с. 158]. Департамент объяснил свое бездействие тем, что законом не определен конкретный срок выплаты денежных сумм правообладателям земельных участков [8].

Исходя из вышесказанного, следует внести соответствующие дополнения в ст. 56.8 ЗК в части установления срока на возмещение денежных сумм правообладателям за изъятие земельных участков для государственных и



муниципальных нужд. На основе анализа гражданского законодательства РФ и проводя аналогию с п. 1 ст. 36 Федерального закона «Об исполнительном производстве» [9], видится возможным установить двухмесячный срок на осуществление соответствующих выплат с момента утверждения соглашения об изъятии земельного участка.

Таким образом, не смотря на введение законодателем новой главы 7.1 ЗК, посвященной изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд, механизм и порядок принудительной передачи недвижимого имущества из частной собственности в государственную имеет существенные пробелы по вопросам защиты прав собственников. В реальности данные недостатки выражаются в грубых нарушениях конституционных прав и законных интересах граждан на частную собственность. С целью совершенствования земельного законодательства РФ представляется разумным внести вышеуказанные предложения в Земельный кодекс РФ.

### Список литературы:

1. Назин Д.А. Проблемы урегулирования публичных интересов и интересов граждан при изъятии земельных участков: правовой аспект // Отечественная юриспруденция. 2019. № 1. С. 33-38.

2. Меняйло Л.Н., Тищенко И.В., Иванова Ю.А. Гарантии обеспечения прав собственника при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Вестник Московского Университета МВД России. 2018. № 3. С. 55.

3. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта от 10 декабря 2015 года [Электронный ресурс] // URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_190296/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_190296/) (дата обращения 22.06.2022).



4. Ради пляжа в центре города начали сносить гаражи [Электронный ресурс] // URL: <https://nversia.ru/news/vlasti-nachali-snosit-garazhi-v-centre-goroda/> (дата обращения 07.06.2023).

5. Владельцы гаражей на новой набережной Саратова ждут помощи полиции и прокуратуры: их частную собственность сносит «инвестор» без выплаты компенсаций [Электронный ресурс] // URL: <https://nversia.ru/news/vladelcy-garazhey-na-novoy-naberezhnoy-saratov-zhdut-pomoschi-policii-i-prokuratury-ih-chastnuyu-sobstvennost-snosit-investor-bez-vyplaty-kompensaciy/> (дата обращения: 07.06.2022). 6. Изъятие земель для строительства четвертого моста началось в Новосибирске [Электронный ресурс] // URL: <https://politsib.ru/news/7058-99953> (дата обращения 09.07.2022).

7. Воробьева Ю. О., Бондарь А. Д., Гиниятов И. А. Изъятие земельных участков для строительства четвертого моста через реку Обь в городе Новосибирске // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. № 2. С. 157-163.

8. На изъятие земельных участков для четвертого моста через Обь в Новосибирске потратят свыше 1,2 млрд. рублей [Электронный ресурс] // URL: <https://politsib.ru/news/7058-99953> (дата обращения 06.07.2021).

9. Федеральный закон от 02 октября 2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.