

**Кононова Алиса Сергеевна**, студентка,  
Национальный исследовательский университет  
«Белгородский государственный университет»

Научный руководитель:  
**Сороколетова Марина Александровна**,  
Старший преподаватель кафедры трудового  
и предпринимательского права,  
Национальный исследовательский университет  
«Белгородский государственный университет»

### **ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

**Аннотация.** В данной статье рассматриваются основания и порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также основные проблемы современного правового регулирования данного института. Основное внимание уделено отсутствию определения публичной нужды, перечню оснований изъятия, определению размера равноценного возмещения и соблюдению процессуальных гарантий правообладателя.

**Ключевые слова:** Изъятие земельных участков, государственные нужды, муниципальные нужды, публичный интерес, равноценное возмещение, соглашение об изъятии, выкупная цена, судебная практика.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд представляет собой исключительное основание прекращения прав на землю. Допустимость такого вмешательства определяется ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, ст. 279-282 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и ст. 49, гл. VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), которые связывают принудительное отчуждение имущества с публичной целью, судебным порядком и предварительным равноценным возмещением [1-3].

Материально-правовая основа рассматриваемого института закреплена в Конституции РФ, в ГК РФ и в ЗК РФ. В силу п. 1 ст. 279 ГК РФ изъятие осуществляется в случаях и порядке, предусмотренных земельным законодательством, а п. 2 ст. 282 ГК РФ не допускает предъявление иска о принудительном изъятии ранее истечения 90 дней со дня получения правообладателем проекта соглашения [2].

Первая системная проблема состоит в отсутствии нормативного определения самих государственных и муниципальных нужд. О. Р. Батуева и Р. А. Балдаева указывают: «Законодательство РФ не закрепляют понятия государственных или муниципальных нужд» [8]. Ст. 49 ЗК РФ перечисляет случаи изъятия, но не содержит общего критерия, позволяющего отделить подлинную публичную потребность от управленческого удобства либо от проекта, при котором преимущественную выгоду получает частный субъект [3]. В результате вопрос о наличии публичной нужды нередко разрешается через судебную оценку обстоятельств конкретного дела, а не на основе четкой законодательной конструкции.

Неопределенность усиливается открытым перечнем оснований изъятия. Статья 49 ЗК РФ допускает изъятие по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами [3]. А. А. Воронцова рассматривает изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд как самостоятельное возмездное основание прекращения прав на землю. Как отмечает



автор: «Оба основания прекращения являются возмездными» [9]. При этом возмездный характер такого прекращения права предполагает не формальную выплату денежных средств, а полное возмещение имущественных потерь правообладателя, включая стоимость прекращаемого права и иные предусмотренные законом убытки [9]. Границы вмешательства в частную собственность оказываются недостаточно определенными, поскольку специальные федеральные законы могут расширять сферу изъятия без закрепления единых материальных критериев исключительности, необходимости и соразмерности вмешательства.

Сохраняет значение и проблема компетенции публичных органов. Л. К. Фазлиева отмечает: «Полномочия органов местного самоуправления в сфере изъятия земельных участков для муниципальных нужд конкурируют с полномочиями органов государственной власти» [10]. Это обстоятельство имеет прикладное значение, поскольку при территориальном планировании, строительстве линейных объектов и реализации проектов развития территории вопрос о том какой именно орган вправе инициировать изъятие и принимать итоговое решение непосредственно влияет на законность всей процедуры. При отсутствии четкого разграничения полномочий процессуальная гарантия правообладателя ослабляется.

Процедура изъятия детально урегулирована гл. VII.1 ЗК РФ [3]. Она включает принятие решения об изъятии, выявление правообладателей, подготовку проекта соглашения, направление проекта и приложенных документов, а затем, при недостижении соглашения, судебное рассмотрение требования о принудительном изъятии [2, 3]. Ст. 56.10 ЗК РФ уточняет состав документов, направляемых одновременно с проектом соглашения, в том числе выписки из Единого государственного реестра недвижимости и отчеты об оценке, а также сохраняет правило о направлении этих документов на электронную почту правообладателя, если такой адрес был им указан [3]. Тем самым в современной практике существенное значение приобретает не только сам факт уведомления, но и доказанность направления полного комплекта документов, необходимого для оценки правообладателем законности изъятия и размера предлагаемого возмещения.

Особую сложность вызывает вопрос о равноценном возмещении. В силу ст. 281 ГК РФ и ст. 56.8 ЗК РФ в размер возмещения включаются рыночная стоимость земельного участка либо прекращаемого права на него, стоимость расположенных на участке объектов недвижимости и убытки, причиненные изъятием, включая упущенную выгоду [2, 3]. Оценка производится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [4]. Н. Н. Аверьянова обоснованно подчеркивает, что «единообразное правовое регулирование процедуры изъятия имущества выступает важной гарантией защиты добросовестного правообладателя» [7]. Вместе с тем действующее регулирование не исключает споров о виде разрешенного использования участка, дате оценки, составе убытков и доказанности упущенной выгоды.

Судебная практика Белгородской области подтверждает, что центральным вопросом таких споров остается размер возмещения и методика его определения. В апелляционном определении Судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 03.03.2015 г. по делу № 33-979/2015 рассматривался спор, возникший в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд Белгородской области под строительство автомобильной дороги. Собственник оспаривал выкупную цену, ссылаясь на неправильное определение рыночной стоимости участка. Суд указал: «Суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора». Подчеркнуто, что при наличии разногласий о рыночной стоимости необходимо исходить из того вида разрешенного использования, который был установлен в отношении участка до начала процедуры его изъятия [5]. Этот подход имеет принципиальное значение, поскольку препятствует искусственному изменению оценочных параметров участка уже после принятия решения об изъятии.



Не менее показателен спор, рассмотренный по делу № А08-568/07-26. Индивидуальный предприниматель оспаривал распоряжение администрации города Белгорода об изъятии земельного участка для муниципальных нужд. Постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа от 16.01.2008 г. судебные акты нижестоящих судов были оставлены без изменения, а распоряжение администрации признано недействительным [6]. Суд исходил из того, что был «нарушен порядок изъятия земельных участков», а также указал, что «изъятие земельного участка для муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности» на связанное с ним недвижимое имущество [6]. Данный судебный акт показывает, что решение об изъятии не может подменять собой соглашение о выкупе и последующую судебную процедуру, а нарушение оценочной и уведомительной стадии влечет незаконность всего механизма изъятия.

Изложенное позволяет сделать несколько выводов по совершенствованию правового регулирования. В ст. 49 ЗК РФ требуется закрепить легальное определение государственных и муниципальных нужд как объективно существующей потребности публично-правового образования, направленной на достижение общественно полезной цели и не реализуемой без прекращения прав на конкретный участок [3]. Открытый перечень оснований изъятия целесообразно сузить, сохранив специальные случаи лишь при прямом воспроизведении в федеральном законе критериев исключительности, необходимости и соразмерности вмешательства. При определении возмещения требуется более четкое нормативное закрепление специальных оценочных ориентиров именно для целей изъятия, что позволило бы снизить зависимость результата спора от вариативности отчетов оценщиков.

Перспективы развития законодательства связаны не столько с дальнейшим расширением процедурных норм, сколько с повышением определенности материальных критериев законности изъятия. Судебный контроль в этой сфере будет оставаться перегруженным до тех пор, пока закон не предложит ясного ответа на три вопроса: что именно следует считать публичной нуждой, каким образом подтверждается невозможность альтернативного размещения объекта и по каким единым правилам должно рассчитываться равноценное возмещение.

Таким образом, основными проблемами правового регулирования изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд остаются отсутствие легального определения публичной нужды, открытый перечень оснований изъятия, неустойчивость разграничения компетенции публичных органов и сохранение споров о составе равноценного возмещения. При действующей редакции законодательства процедура изъятия детализирована в достаточной степени, однако сама по себе процессуальная развернутость не устраняет материальную неопределенность. Правовая устойчивость данного института может быть обеспечена только при условии более точного законодательного описания допустимых оснований вмешательства в частную собственность и усиления единообразия подходов к оценке возмещения.

*Список литературы:*

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г. // СПС «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».



4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

5. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 3 марта 2015 г. по делу № 33-979/2015 // ГАРАНТ.

6. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 16 января 2008 г. по делу № А08-568/07-26 // СПС «ГАРАНТ».

7. Аверьянова Н. Н. Некоторые правовые проблемы, связанные с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Градостроительное право. – 2023. – № 2. – С. 14-17.

8. Батуева О. Р., Балдаева Р. А. О некоторых проблемах изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Современная цивилистика. – 2021. – № 2. – С. 21-28.

9. Воронцова, А. А. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в системе оснований прекращения прав на землю // Экологическое право. – 2022. – № 4. – С. 19-24.

10. Фазлиева, Л. К. Полномочия органов местного самоуправления в сфере изъятия земельных участков для муниципальных нужд: проблемы теории и практики // Вестник Томского государственного университета. – 2025. – № 511. – С. 242-247.

