

Ткаченко Егор Владимирович,
студент Юридического института,
НИУ «БелГУ»

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
заведующая кафедрой трудового и
предпринимательского права,
кандидат юридических наук,
доцент, Юридический институт,
НИУ «БелГУ»

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СВЯЗИ С ИХ НЕНАДЛЕЖАЩИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ: КРИТЕРИИ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Аннотация. В настоящей статье анализируются правовые основания и критерии изъятия земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием. Анализ изменений в законодательстве и обобщение судебной практики Верховного Суда РФ говорят о том, что право собственности на землю неразрывно связано с обязанностью её использовать рационально и надлежащим образом. Автор в статье подчеркивает, что изъятие земельного участка является мерой крайней необходимости, которая применяется лишь после соблюдения установленной процедуры – выдачи предписания и привлечения к административной ответственности.

Ключевые слова: Изъятие земельных участков, судебная практика, земли сельскохозяйственного назначения, соразмерность интересов, ненадлежащее использование, целевое назначение.

Принудительное изъятие земельного участка у собственника представляет собой исключительную меру, которая, согласно ст. 35 Конституции РФ, возможна лишь по решению суда [1]. В сфере земельного права традиционно выделяются два самостоятельных основания для такого изъятия: изъятие для государственных или муниципальных нужд (глава VII.1 Земельного кодекса РФ) и изъятие в связи с ненадлежащим использованием земельного участка (ст. 284-286 Гражданского кодекса РФ). Актуальность данной темы обусловлена тем, что длительное время судебная практика смешивала эти два института, что приводило к злоупотреблениям, когда изъятие для государственных нужд фактически подменяло собой ответственность за неиспользование земли. Кардинальное изменение подходов произошло с принятием Федерального закона № 307-ФЗ, который ввел в Земельный кодекс понятие «освоение земельного участка» и установил четкие критерии, позволяющие отличить добросовестное владение от бездействия, влекущего изъятие [2].

Законодательное закрепление обязанности использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением является фундаментальным принципом земельного права (ст. 1 и ст. 42 Земельного кодекса РФ) [3]. В Земельном кодексе появилось понятие «освоение земельного участка», под которым понимается «комплекс мероприятий по приведению участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, выполнение правообладателем земельного участка одного или нескольких мероприятий по приведению земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием».



Главный критерий изъятия участка – ненадлежащее использование, которое на практике проявляется в двух формах: либо земля вообще не используется по целевому назначению, либо используется, но с нарушением закона (например, наносится вред экологии или снижается плодородие почвы). Для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим: в силу ст. 284 ГК РФ, земельный участок может быть изъят у собственника, если он не используется для ведения сельского хозяйства в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. Согласно ст. 52.1 ЗК РФ, в таком случае отчуждение земельного участка осуществляется путем продажи такого земельного участка с публичных торгов либо на основании вступившего в законную силу решения суда.

Следует отметить, что изъятие земли – это мера ответственности за конкретное нарушение, следовательно, для применения такой санкции необходимо доказать все элементы правонарушения: противоправность деяния, вину, причинно-следственную связь между действиями и вредом. Также обязательным этапом является выдача собственнику предупреждения и предоставление ему разумного срока для устранения нарушения.

Примером является постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 апреля 2019 года по делу №А41-44710/17 [4]. Министерство имущественных отношений подало в суд иск об изъятии земельного участка у собственника ввиду того, что участок не использовался по целевому назначению. Кроме того, собственник не выполнил предписание о проведении работ по защите сельхозугодий от зарастания. Суд удовлетворил иск министерства, указав, что «факт неиспользования земельного участка по целевому назначению подтвержден материалами дела», а процедура привлечения к административной ответственности соблюдена. Таким образом, перед обращением в суд были выполнены все необходимые этапы: зафиксировано нарушение, выдано предписание об его устранении, собственник привлечён к административной ответственности за неисполнение предписания.

Другим примером является решение Октябрьского районного суда Челябинской области от 23 декабря 2024 года по делу № 2-480/2024 [5]. Представитель Министерства сельского хозяйства Челябинской области обратился в суд с иском о изъятии земельных участков сельскохозяйственного назначения, поскольку земельные участки не использовались собственником по назначению более трех лет, из-за чего они заросли древесно-кустарниковой и сорной растительностью. Собственнику выдавалось предписание об устранении нарушений земельного законодательства, однако нарушения устранены не были. На основании этого представитель Министерства просит изъять указанные земельные участки. Суд удовлетворил иск, указав, что «признаки использования земельных участков по целевому назначению отсутствуют. В судебном заседании представители Управления Россельхознадзора пояснили, что «глубина дерна более 15 см прямо указывает на то, что земельные участки не обрабатывались более 3 лет, а наличие хаотично расположенных на земельных участках сосен с количеством мутовок до 10 указывает на возраст указанной растительности до 10 лет». Таким образом, судебная практика показывает, что факт длительного неиспользования земельного участка по целевому назначению может быть установлен не только документально, но и через объективные природные индикаторы.

Отдельного внимания заслуживает Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ № 41-КГ24-40-К4. Сущность дела заключается в том, что собственник оспаривал изъятие части земельного участка, в результате чего оставшаяся часть земельного участка составила меньше минимального размера, который установлен для данной зоны. В Ростовской области земельный участок с разрешенным использованием для ведения садоводства, расположенный в территориальной зоне реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа (ЗР-1), не может быть менее 400 м². На основании этого Верховный Суд РФ указал в Определении: «в силу п. 4 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской



Федерации не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости» [6]. Важность данного Определения Верховного Суда РФ заключается в том, что исключается возможность дробления участка так, чтобы де-юре соблюсти требования закона о неиспользовании части земли, но де-факто сделать невозможным использование оставшейся.

Таким образом, законодательство устанавливает правовые основания и критерии изъятия земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием. Исходя из анализа судебной практики вытекает подход, согласно которому право собственности на землю неразрывно связано с обязанностью её использовать рационально и надлежащим образом. Изъятие земельного участка является мерой крайней необходимости, которая применяется лишь после соблюдения установленной процедуры – выдачи предписания и привлечения к административной ответственности.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.: с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г. // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 20.03.2026).

2. Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&firstDoc=1&lastDoc=1&nd=607290455> (дата обращения: 20.03.2026).

3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ: (ред. от 30.01.2026): (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. – (с послед. изм. и доп.).

4. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 апреля 2019 г. № Ф05-18045/2017 по делу № А41-44710/17 // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=320277#rjopHFVоBwCuUOvz1> (дата обращения: 29.03.2026).

5. Решение Октябрьского районного суда Челябинской области от 23 декабря 2024 г. № 2-480/2024 [Электронный ресурс] // Судебная практика Судьи. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Ez3yuhCLNGLX/> (дата обращения: 29.03.2026).

6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2024 г. № 41-КГ24-40-К4 // СПС «Гарант». – URL: <https://base.garant.ru/411310889/> (дата обращения: 24.03.2026).

