

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: обзор практики последних лет

М. О. Румянцева

кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин РЭУ им. Г. В. Плеханова;
доцент кафедры гражданского права Российской таможенной академии.
Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
109992, Москва, Стремянный пер., д. 36;
ГКОУ ВО «Российская таможенная академия»,
140015, Люберцы, Комсомольский пр-т, 4.
E-mail: rumyantseva.mo@rea.ru

Seizure of Land Plots for State and Municipal Needs: an Overview of Recent Practice

M. O. Rumyantseva

PhD in Law, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Civil Law Disciplines of the PRUE;
Associate Professor of the Department of Civil Law of Russian Customs Academy.
Address: Plekhanov Russian University of Economics,
36 Stremyanny Lane, Moscow, 109992, Russian Federation;
Russian Customs Academy,
4 Komsomolsky Avenue, Lyubertsy, 140015, Russian Federation.
E-mail: rumyantseva.mo@rea.ru

Поступила 20.08.2025 Принята в печать 01.09.2025

Аннотация

В статье на основе проведенного анализа судебной практики по делам об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд делается вывод о наличии целого ряда проблем, не позволяющих в должной мере обеспечить защиту прав граждан и организаций, у которых производится изъятие земельных участков. В первую очередь автор отмечает необходимость законодательного закрепления минимально возможного размера возмещения в связи с изъятием земельного участка, предлагая в качестве такового установить кадастровую стоимость земельного участка. Автор также усматривает проблему в отсутствии должной защиты прав лиц, которые формально считаются надлежащим образом уведомленными о предстоящих судебных заседаниях по поводу изъятия принадлежащего им земельного участка, однако в реальности их уведомить об этом не удалось. В статье предлагается обеспечивать по инициативе суда участие адвоката в суде по делам, связанным с изъятием земельных участков. Также автор считает необходимым обязать суд назначать по своей инициативе судебную оценочную экспертизу изымаемого земельного участка в целях правильного определения размера выплачиваемого возмещения собственнику земельного участка.

Ключевые слова: земельное законодательство, гражданский процесс, арбитражный процесс, изъятие земельного участка, земельный участок, изъятие для государственных и муниципальных нужд, размер возмещения, кадастровая стоимость, адвокат.

Abstract

In the article, the author, based on an analysis of judicial practice in cases of seizure of land for state and municipal needs, concludes that there are a number of problems that do not adequately protect the rights of citizens and organizations from which land is seized. First of all, the author notes the need to legislate the minimum possible amount of compensation in connection with the seizure of a land plot, suggesting that the cadastral value of the land plot should be established as such. The author also sees a problem in the lack of adequate protection of the rights of persons who are formally considered to have been duly notified of upcoming

court hearings regarding the seizure of their land plot, but in reality they could not be notified of this. The article proposes to ensure, on the initiative of the court, the participation of a lawyer in court in cases related to the seizure of land. The author also considers it necessary to oblige the court to appoint, on its own initiative, a judicial appraisal examination of the seized land plot in order to correctly determine the amount of compensation to be paid to the owner of the land plot.

Keywords: land legislation, civil procedure, arbitration process, seizure of land, land plot, seizure for state and municipal needs, amount of compensation, cadastral value, lawyer.

Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования являются активными хозяйствующими субъектами. Как правило, указанные субъекты землепользования заблаговременно планируют развитие отдельных отраслей экономики, однако в ряде случаев реализация подобных планов может пойти вразрез с интересами других землепользователей. Речь идет о тех случаях, когда у публичных субъектов возникает необходимость в получении в пользование земельного участка, находящегося в собственности или на другом вещном праве у физических и юридических лиц. Тогда на помощь публичным образованиям приходит институт изъятия земельных участков для нужд Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Современное законодательство не содержит легального определения изъятия земельных участков. Полагаем, что изъятие представляет собой принудительное прекращение по инициативе государства прав землепользователей на земельные участки, которые ранее были предоставлены в пользование частным лицам на любом вещном праве, для обеспечения собственных нужд.

Ошибочно было бы думать, что наличие подобного института в земельном праве открывает для публичных субъектов полную свободу действий по изъятию земельных участков. На самом деле возможный произвол со стороны государственных органов значительно ограничен нормами права. В частности, для института резервирования в статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлены основания, исключительно при наличии которых возможно совершение действий, направленных на принудительное прекращение прав частных лиц на имеющиеся у них земельные участки. (Следует отметить, что статья 70.1 ЗК РФ, помимо общих оснований, установленных статьей 49 ЗК РФ, называет прочие основания для резервирования земельных участков: случаи, связанные с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов

обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории, а также для целей недропользования.)

В первую очередь речь идет о необходимости выполнения международных обязательств, принятых на себя Российской Федерацией. Напомним, в 2007 г. по решению Международного олимпийского комитета город Сочи был избран местом проведения XXII Зимних Олимпийских игр. Данное решение возложило на Россию обязательство по возведению олимпийских объектов, для размещения которых понадобилась земля, в том числе та, которая на момент принятия решения о проведении игр уже находилась в частной собственности. Не случайно Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 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» включал в себя целый ряд статей, в которых оговаривались особенности изъятия земельных участков у граждан и организаций в целях строительства объектов, а также особенности возмещения убытков, причиненных таким изъятием.

Официальной статистики относительно количества произведенных за время подготовки к Олимпиаде изъятий нам обнаружить не удалось, а по неофициальным данным изъятие было произведено в отношении более чем 5 тыс. правообладателей земельных участков¹.

¹ См.: Перевозчиков В. Сочинцев призвали к патриотизму // Газета.ру. 16 февраля 2009 г.

Полномочия на издание актов по изъятию земельных участков были возложены на губернатора Краснодарского края. Так, одним из первых актов, которым были принудительно прекращены права граждан и организаций в отношении земельных участков в целях возведения олимпийских объектов, является распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 9 декабря 2009 г. № 974-р «Об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для краевых нужд в целях размещения олимпийского объекта краевого значения». Данным актом были прекращены права аренды, собственности и постоянного (бессрочного) пользования шести правообладателей земельных участков.

Еще одно событие международного масштаба, организация проведения которого в России заставила государство вновь пойти на крайние меры по прекращению прав собственников земельных участков, — саммит АТЭС во Владивостоке¹. Нельзя не упомянуть о проведении Чемпионата мира по футболу в 2018 г., площадкой для которого выступили 11 городов России от Калининграда до Екатеринбурга². Возведение спортивных объектов также потребовало проведения ряда изъятий земельных участков.

Еще одним основанием для проведения изъятия земельных участков являются строительство и реконструкция объектов государственного, регионального или местного значения. К таковым, в частности, законом отнесены: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны страны и безопасности государства, в

том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны государственной границы Российской Федерации; объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения; автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Так, Распоряжением Роставтодора от 17 апреля 2024 г. было принято решение об изъятии у 9 правообладателей ряда земельных участков в Пушкинском районе Московской области в целях строительства и реконструкции автомобильной дороги М-8 «Холмогоры» (от Москвы до Архангельска).

Перейдем к рассмотрению порядка проведения изъятия. Изъятию земельных участков отведена глава VII.1 ЗК РФ.

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд принимается на основании документов территориального планирования. Такое решение должно быть принято не позднее шести лет со дня утверждения документов территориального планирования. Инициатором изъятия земельного участка могут быть не только публичные субъекты, но и иные организации, указанные в ст. 56.4. Статья 56.4 называет организации, являющиеся субъектами естественных монополий, если изъятие необходимо для размещения объектов, обеспечивающих деятельность этих субъектов; уполномоченные нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований или договорами на осуществление деятельности, для обеспечения которой реализуется изъятие земельных участков (например, ПАО Российские железные дороги); организации, являющиеся недропользователями; организации, с которыми заключены договоры о комплексном развитии

¹ Федеральный закон от 8 мая 2009 г. № 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» в статье 6 также установил упрощенный порядок изъятия земельных участков для размещения необходимых для проведения этого саммита объектов.

² Федеральный закон от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

территории; организации, обеспечивающие реализацию решения о комплексном развитии территории. Перечень организаций, уполномоченных на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд, установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 г. № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд». В таком случае им необходимо обратиться с ходатайством об изъятии в соответствующий государственный орган¹.

Так, например, АО «Оренбургнефтеотдача», являющееся лицензиатом на пользование недрами Кирсановского нефтяного месторождения, обратилось к администрации Северного района Оренбургской области с ходатайством об изъятии земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения площадью 863 кв. м с условным номером 56:28:1720003:70:3У1 для проведения работ, связанных с использованием недрами².

Уполномоченный орган в срок не более 30 дней со дня поступления такого ходатайства направляет запрос в Росреестр в целях выявления правообладателей, земельные участки которых подлежат изъятию. Если же в ЕГРН сведения о правообладателях отсутствуют, то уполномоченный орган обязан не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии запросить указанные сведения в архивах и иных органах, а также опубликовать сообщение о планируемом изъятии в источниках, определенных уставом муниципального образования, а также в сети Интернет и на информационных щитах в границах или за пределами границ населенного пункта. В публикуемом сообщении о планируемом изъятии указываются следующие сведения:

- цели изъятия;

- кадастровые номера земельных участков, подлежащих изъятию, а также описание их местоположения;

- границы зоны планируемого размещения объектов, для строительства которых производится изъятие;

- адрес, по которому заинтересованные лица могут получить информацию о предстоящем изъятии и подать заявления об учете их прав на земельные участки;

- адрес и время приема граждан и представителей юридических лиц для ознакомления с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с которыми предстоит образовать земельный участок, подлежащий изъятию;

- официальные сайты в сети Интернет, на которых размещается сообщение о планируемом изъятии земельных участков;

- наименование органа, уполномоченного выявить правообладателей изымаемых земельных участков.

Пользователи изымаемых земельных участков, права которых не зарегистрированы в ЕГРН, в течение 60 дней со дня опубликования сообщения об изъятии подают в уполномоченный орган заявление об учете их прав с приложением копий документов, подтверждающих их права.

Если же правообладателей выявить не удалось, то уполномоченные органы обращаются в суд с заявлением о признании права собственности на земельный участок за Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

В решении об изъятии должны быть указаны изымаемые земельные участки и расположенные на таких участках объекты недвижимости, цель изъятия, реквизиты документов, на основании которых производится изъятие.

Не позднее 10 дней со дня принятия решения об изъятии орган, принявший такое решение, размещает решение на своем сайте в сети Интернет, а также в СМИ, в которых публикуются правовые акты муниципального образования, направляет копию решения правообладателям заказным письмом с уведомлением о вручении. Следует отметить, что правообладатель будет считаться надлежащим образом уведомленным о принятом решении об изъятии земельного участка, даже если копия решения вернется отправителю, т. е. не будет полноценно получена право-

¹ Форма и содержание такого ходатайства установлены приказом Росреестра от 19 апреля 2022 г. № П/0151 «Об утверждении требований к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состава прилагаемых к нему документов, а также порядка и способов подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет и требований к их форме».

² По материалам решения Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-6429/2021 от 6 августа 2021 г.

обладателем. Если же связаться с правообладателем не удалось ввиду отсутствия сведений о его почтовом адресе или об адресе его электронной почты, то правообладатель все равно будет считаться надлежаще уведомленным со дня опубликования решения об изъятии в сети Интернет или в СМИ.

Решение об изъятии может быть обжаловано в судебном порядке в трехмесячный срок со дня уведомления правообладателя о принятом решении об изъятии.

По окончании процедуры уведомления правообладателей лица, в пользу которых принято решение об изъятии, инициируют кадастровые работы, необходимые для проведения изъятия, организуют проведение оценки стоимости изымаемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, проводят переговоры с правообладателями по поводу условий изъятия, готовят соглашение об изъятии недвижимости и направляют проект соглашения сторонам для подписания. В свою очередь, правообладатели обязаны обеспечить доступ к земельным участкам и расположенным на них объектам недвижимости для выполнения кадастровых и оценочных работ.

При определении размера выплачиваемого правообладателю возмещения в него включаются:

- рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению;
- убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах;
- рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных на изымаемых земельных участках;
- упущенная выгода.

Что касается последнего пункта, при определении размера возмещения не подлежат учету: 1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государствен-

ной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком; 2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство; 3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство; 4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии; 5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

Порядок определения стоимости подлежащих прекращению прав постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды раскрыт в пункте 3 статьи 56.8 ЗК РФ.

Правообладатель изымаемой недвижимости в случае согласия с условиями, указанными в соглашении, подписывает данное соглашение и направляет его в уполномоченный орган, принявший решение об изъятии. В случае несогласия с условиями соглашения правообладатель направляет в уполномоченный орган уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости или свои предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложения об изменении размера возме-

щения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы.

В случае, если по истечении 90 дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

Следует отметить, что на практике весьма часто возникают споры, связанные с несогласием с определенной органом, в пользу которого производится изъятие, стоимостью изымаемого имущества, а также размером убытков, подлежащих возмещению.

В качестве примера приведем следующий судебный акт от 10 мая 2023 г. по делу № А84-1100/2023, принятый Арбитражным судом города Севастополя.

В целях реализации проекта «Реконструкция транспортной развязки на пересечении автомобильных дорог 64 К-8 «Севастополь — порт Камышовая бухта» и 67 Н-261 «пр-т Генерала Острякова — ул. Хрусталева (5 км Балаклавского шоссе)» в соответствии с распоряжением Правительства Севастополя от 11 февраля 2022 г. № 12-РП «Об изъятии для государственных нужд города Севастополя земельных участков и объектов недвижимого имущества в целях реализации проекта «Реконструкция транспортной развязки на пересечении автомобильных дорог 64 К-8 «Севастополь — порт Камышовая бухта» и 67 Н-261 «пр-т Генерала Острякова — ул. Хрусталева (5 км Балаклавского шоссе)» и внесении изменений в распоряжение Правительства Севастополя от 7 октября 2021 г. № 157-РП «Об изъятии для государственных нужд города Севастополя земельных участков и объектов недвижимого имущества в целях реализации проекта «Реконструкция транспортной развязки на пересечении автомобильных дорог 64 К-8 «Севастополь — порт Камышовая бухта» и 67 Н-261 «пр-т Генерала Острякова — ул. Хрусталева (5 км Балаклавского шоссе)»» предусмотрено изъятие для государственных нужд города Севастополя следую-

щих объектов: земельного участка с кадастровым номером 91:02:003016:132 площадью 771 кв. м; здания с кадастровым номером 91:02:003016:565 площадью 105,2 кв. м; здания с кадастровым номером 91:02:003016:425 площадью 241 кв. м.

Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя рассчитал следующим образом сумму возмещения за изъятие объектов недвижимого имущества (в общей сложности 9 753 921 руб.):

- стоимость жилого дома общей площадью 105,2 кв. м составила 3 708 915 руб.;
- стоимость нежилого здания общей площадью 241,0 кв. м составила 3 093 198 руб.;
- размер убытков, причиненных правообладателю в связи с изъятием, составляет 2 699 945 руб.

Ответчик, не согласившись с предложенной ему суммой возмещения, инициировал проведение независимой экспертизы. Согласно выводам, изложенным в заключении эксперта № 53/05/22-Э от 1 июня 2022 г., рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на дату оценки составила 25 203 958 руб. Иными словами, размер компенсации, определенный Департаментом, является существенно заниженными и недостоверным.

Кроме того, по мнению суда, помимо занижения стоимости основных объектов недвижимого имущества, отчет об оценке не содержит расчета убытков, причиненных собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду по договору аренды №7/2021 от 1 февраля 2020 г., заключенному на срок до 31 декабря 2031 г. (стоимость аренды составляла 100 тыс. руб. в месяц). По условиям договора, в случае досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендодателя арендодатель обязан возместить арендатору компенсацию в размере 30% от суммы арендной платы за каждый месяц, на который уменьшен период аренды.

Согласно экспертному заключению, величина убытков, включающих упущенную выгоду и возникающих в связи с изъятием для государственных нужд земельного участка, жилого дома и нежилого здания, по состоянию на 11 марта 2022 г. составляет 22 248 808 руб. Общая сумма возме-

щения составила 47 452 766 руб.¹, что почти в 5 раз превысила стоимость возмещения, предложенного инициатором изъятия.

Заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности, а также прекращения всех имевшихся в отношении изымаемого имущества прав прежнего владельца и государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества.

Рассмотрим еще один пример: ПАО «РЖД», направляя ООО «Сувениры Балтики» проект соглашения об изъятии земельного участка и расположенного на нем здания, на основании отчета оценщика определило совокупный размер возмещения в сумму 33 504 500 рублей. Ответчик с указанным размером возмещения не согласился и заявил ходатайство о назначении судебной экспертизы, проведение которой было поручено ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы». На основе представленного экспертного заключения суд определил сумму возмещения, подлежащего выплате ответчику, в размере 43 960 338 рублей, т. е. более чем на 10 млн рублей больше суммы, предложенной ПАО «РЖД»².

При изучении материалов судебной практики обнаружилось, что в некоторых случаях предложенная в соглашении сумма возмещения при изъятии значительно меньше кадастровой стоимости. Так, Роставтодор подготовил соглашение об изъятии земельного участка, определив рыночную стоимость земельного участка на основании заключения об оценке ООО «КРТ» в размере 13 884 руб., при этом кадастровая стоимость подлежащего изъятию земельного участка составляла 73 451 руб. Представитель Роставтодо-

ра, аргументируя в суде столь низко определенную сумму возмещения, заявил, что «кадастровая стоимость земельных участков всегда в разы больше ее рыночной стоимости», несмотря на тот факт, что, согласно пункту 6 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости. Суд, рассматривавший дело, принял сторону Росавтодора, проигнорировав кадастровую стоимость изымаемого земельного участка при определении окончательной стоимости возмещения³.

Полагаем, нормы ЗК РФ, регламентирующие порядок определения размера возмещения в связи с изъятием земельного участка, нуждаются в корректировке путем установления кадастровой стоимости изымаемого земельного участка в качестве минимально возможного размера выплачиваемого возмещения⁴. Для этого следует дополнить пункт 1 статьи 56.8 ЗК РФ предложением следующего содержания: «При этом размер возмещения не может быть ниже кадастровой стоимости изымаемого земельного участка».

В рамках проводимого исследования также следует поднять вопрос об обеспечении защиты прав собственников изымаемых земельных участков. Напомним, что статья 50 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ)⁵ гарантирует назначение судом адвоката ответчику, место жительства которого неизвестно.

Так, по делу № 2-549/2023, рассмотренному Миллеровским районным судом Ростовской области⁶, назначенный судом адвокат З. в суде сообщил, что «позиция его доверителя ему не известна», и поэтому просил суд «вынести законное и обоснованное решение». Больше никаких заявлений и ходатайств, как следует из содержания судебного решения, от адвоката не поступало. Иными словами, смысл участия адвоката в

³ Решение Богородицкого районного суда Тульской области от 7 сентября 2020 г. по делу № 2-929/2020

⁴ В научной литературе, например, предлагается определить размер возмещения в размере 200 процентов стоимости земельного участка и объектов недвижимости [1], что позволит сократить количество изъятий.

⁵ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Решение Миллеровского районного суда Ростовской области № 2-549/2023 от 24 мая 2023 г. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/TiRB1E8ZmQZ4/>

¹ По материалам решения Арбитражного суда города Севастополя от 10 мая 2023 г. по делу № А84-1100/2023.

² По материалам решения Арбитражного суда Калининградской области от 14 февраля 2024 г. по делу № А21-1979/2023.

процессе не ясен, однако его привлечение в процессе оплачено за счет бюджетных средств. В рамках рассмотрения дела у суда не возникло сомнения в достоверности и обоснованности экспертного заключения Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков», согласно которому, например, рыночная стоимость убытков, причиняемых правообладателю изъятием земельного участка, составила 0 (ноль) руб. 00 копеек.

Реальное участие собственников изымаемых земельных участков в судебных процессах не представлялось возможным, в том числе ввиду их проживания не по адресу регистрации, на который приходят уведомления о предстоящем изъятии или судебном заседании. Изучение материалов судебной практики свидетельствует, что отчасти (но отнюдь не всегда) суды соблюдают требование законодательства о назначении адвоката, однако роль приглашенного судом адвоката остается неясной и его привлечение к участию в процессе продиктовано лишь необходимостью соблюдения формального требования, а не мотивами обеспечения реальной защиты прав лица, у которого производится изъятие.

Полагаем, что поскольку решения по делам об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд в принудительном

порядке прекращают гарантированное Конституцией право собственности на его земельный участок, то необходимо закрепить в статье 50 ГПК РФ обязанность судов привлекать к участию в деле адвоката в том случае, если обеспечить реальное (а не формальное) извещение собственника о предстоящем изъятии не удалось.

В рамках исследования, как уже отмечалось ранее, были выявлены многократные случаи занижения организацией, в пользу которой производится изъятие, размера возмещения за изымаемые земельные участки. В целях защиты прав граждан считаем необходимым обязать суды назначать оценочную судебную экспертизу по собственной инициативе каждый раз при несогласии собственника земельного участка с определенным размером возмещения.

Таким образом, следует сделать вывод, что институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд выступает необходимым инструментом обеспечения реализации планов публичных образований по размещению объектов в интересах общества, однако в силу действия принципа сочетания интересов общества и законных интересов граждан государству следует обеспечить со своей стороны должную защиту прав граждан и организаций, у которых производится изъятие.

Список литературы

1. Белова Т. В. К вопросу о размере возмещения убытков собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд // Новое слово в науке: перспективы развития. – 2016. – № 3 (9). – С. 180–184.
2. Маркелов Г. А. Изъятие земельных участков в целях комплексного развития территории: проблема обеспечения баланса частных и публичных интересов // Евразийский юридический журнал. – 2024. – № 8. – С. 225–257.
3. Скращук Р. А., Шумова В. А. Проблемы совершенствования законодательства об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Актуальные проблемы отраслевой юридической науки : сборник научных трудов по итогам XII Международной научно-практической конференции и III Международной научно-практической конференции. – Владимир, 2023. – С. 211–214.
4. Творожникова С. А. Защита прав собственника при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Интернаука. – 2015. – № 5-2 (87). – С. 28–30.
5. Vanzha P. A., Moroz N. Y. Legal problems associated with seizure of land plots for state and municipal needs // Инновационные научные исследования. – 2023. – № 3-2 (27). – С. 121–128.