

Научная статья

Original article

УДК 332.2

DOI 10.55186/25880209_2025_9_4_8

**ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И
МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА**
SEIZURE OF LAND PLOTS FOR STATE AND MUNICIPAL NEEDS. CASE LAW



Воронова Анастасия Игоревна, студент магистратуры, кафедра геодезии, землеустройства и кадастров, факультет инженерной экологии и городского хозяйства, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ORCID: <http://orcid.org/0009-0004-3848-9072>, voronova.anastasiya99@yandex.ru

Волкова Яна Александровна, кандидат технических наук, и.о. заведующего кафедрой геодезии, землеустройства и кадастров, факультет инженерной экологии и городского хозяйства, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6282-2366>, yavolkova@lan.spbgasu.ru

Терещенко Татьяна Юрьевна, кандидат технических наук, доцент кафедры геодезии, землеустройства и кадастров, факультет инженерной экологии и городского хозяйства, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9310-4014>, spike68@mail.ru

Anastasiya I. Voronova, master's degree student, department of Geodesy, Land Management and Cadastre, faculty of Engineering Ecology and Urban Economy, Saint-

Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint-Petersburg, Russia, ORCID: <http://orcid.org/0009-0004-3848-9072>, voronova.anastasiya99@yandex.ru

Yana A. Volkova, Candidate of Technical Sciences, department of Geodesy, Land Management and Cadastre, faculty of Engineering Ecology and Urban Economy, Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint-Petersburg, Russia, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6282-2366>, yavolkova@lan.spbgasu.ru

Tatiana Yu. Tereschenko, Candidate of Technical Sciences, department of Geodesy, Land Management and Cadastre, faculty of Engineering Ecology and Urban Economy, Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint-Petersburg, Russia, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9310-4014>, spike68@mail.ru

Аннотация. Приоритет публичных интересов над частным представляет собой основополагающий принцип российского законодательства. Институт изъятия земельных участков в пользу государства предусматривает обязательное подтверждение целесообразности и необходимости данной меры. Правообладатели считают величину компенсации недостаточной, а проведенная оценочная экспертиза нередко вызывает обоснованные сомнения в своей объективности. Длительность судебных разбирательств сопровождается финансовыми издержками всех участников процесса. Данная статья посвящена изучению этапов процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Рассматриваются правовые основы, регламентирующие порядок инициации такой процедуры, устанавливаются условия правомерности действий органов власти. Особое внимание уделено анализу судебной практики, выявляющей пробелы в действующем законодательстве, обуславливающие возникновение конфликтных ситуаций между собственниками земли и государственными структурами. Приводятся конкретные случаи судебных разбирательств, иллюстрирующие сложности реализации норм права,

демонстрируется значимость соблюдения законных процедур и учета интересов собственников при осуществлении мероприятий по изъятию земель.

Abstract. The prevalence of public interest over private one is a fundamental principle of the Russian legislation. The institution of seizure of land plots in favour of the state provides for mandatory confirmation of the expediency and necessity of this measure. The owners consider that the amount of compensation is not enough and the estimate examination often raises reasonable doubts about objectivity thereof. The duration of litigation is accompanied by financial costs for all participants in the process. This article is devoted to the study of the stages of the procedure for seizure of land plots for state or municipal needs. It considers the legal framework governing initiation of such a procedure and establishes the conditions for the legality of the government bodies' actions. Particular attention is paid to the analysis of case law revealing gaps in the current legislation causing the emergence of conflict situations between land owners and government agencies. We provide specific cases of litigation illustrating the challenges in the implementation of legal norms and demonstrate the importance of compliance with legal procedures and taking into account the interests of owners when implementing land seizure measures in this article.

Ключевые слова: изъятие земельных участков, размер возмещения, ценообразующие факторы, судебная практика, оспаривание, вид разрешенного использования, оценка рыночной стоимости

Keywords: seizure of land plots, amount of compensation, pricing factors, case law, contestation, type of permitted use, assessment of the market value

Процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд является исключительной мерой, регламентированной нормами Земельного и Гражданского кодексов Российской Федерации. Такого рода процедура возможна в рамках выполнения работ по международным договорам, а также, в большей степени, применяется на практике в случае необходимости включения земельных участков, попадающих в зону планируемого комплексного развития территории, строительства автомобильных и железных

дорог, при необходимости использования земли для нужд недропользования или расширения особо охраняемой природной территории и т.д. Процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд состоит из этапов, приведённых на рисунке 1 и рисунке 2.

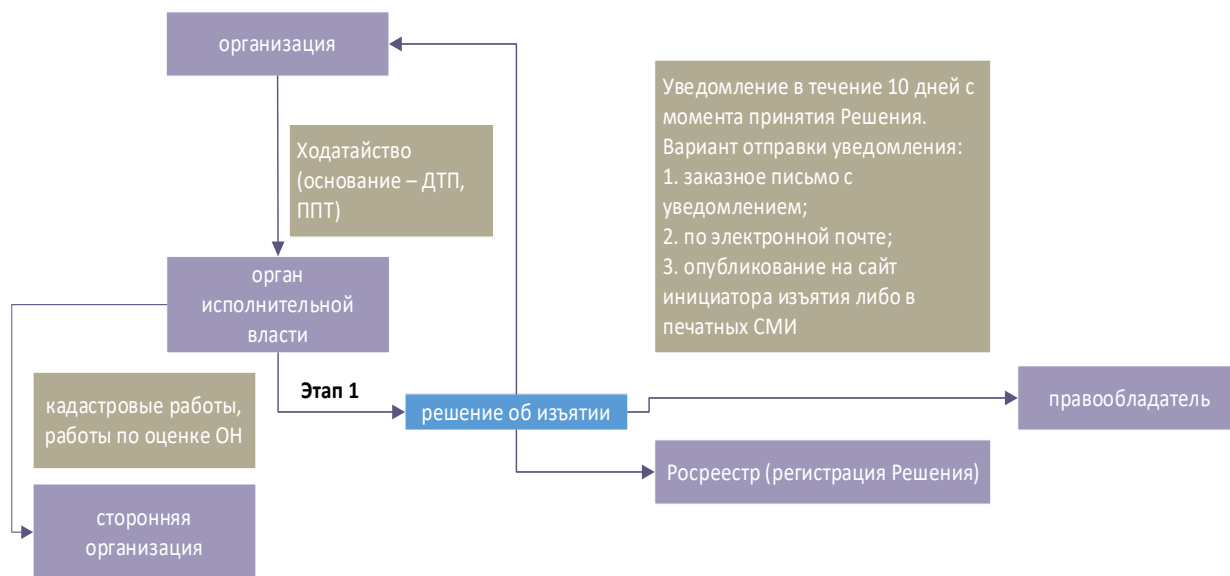


Рисунок 1. Первый этап процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Figure 1. The first stage of the procedure for the seizure of land for state or municipal needs

Первым этапом является подготовка решения об изъятии земельного участка. Такое решение принимает орган исполнительной власти либо напрямую, либо на основании ходатайства организации, принимающей участие в реализации мероприятий, указанных в документах планирования территории. Уведомление о принятом решении в течение 10 дней с момента его подписания направляется одновременно в Росреестр для государственной регистрации, и в организацию, подававшую ходатайство, а также самому правообладателям объектов недвижимости.

Параллельно с этим, при необходимости, запускается работа по образованию земельных участков под изъятие путем раздела исходного земельного участка на основании проекта межевания территории, либо по уточнению границ изымаемого земельного участка, при этом для проведения такого рода работ не требуется согласие правообладателя. Заключается договор с оценщиком (оценочной

компанией), который производит оценку изымаемого участка, и, при необходимости, альтернативного земельного участка под возможный обмен в рамках изъятия. Задача процедуры оценки – получить сумму возмещения за изымаемый участок.

Размер возмещения зависит от: вида вещного права на земельный участок, наличия объектов недвижимости на участке, наличия улучшений на участке. Также, при наличии документального подтверждения, в сумму возмещения входят: компенсация возможной утраченной прибыли, которая могла бы быть получена при дальнейшей эксплуатации земли, и убытки, в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах.

Для исключения влияния планируемого к строительству объекта определение рыночной стоимости объектов недвижимости для их последующего изъятия проводится на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

Вторым этапом является подписание соглашения с правообладателями: в случае согласия правообладателя – подписание соглашения об изъятии, в случае несогласия – принудительное изъятие земельного участка через суд (рис. 2).

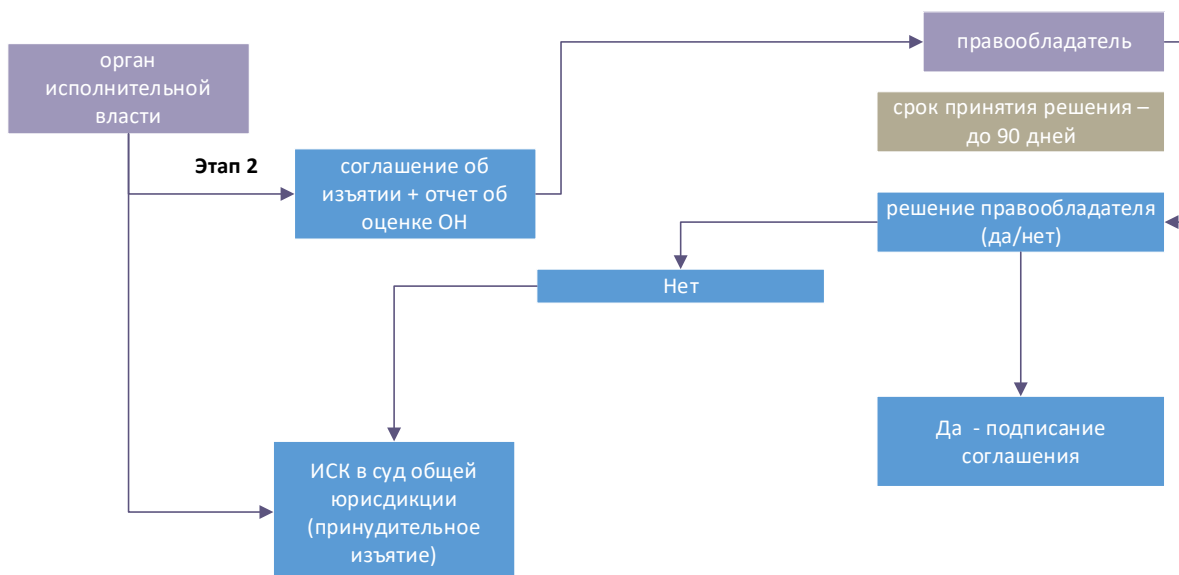


Рисунок 2. Второй этап процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Figure 2. The second stage of the procedure for the seizure of land for state or municipal needs

Третьим этапом процедуры изъятия является регистрация прекращения прав на изымаемый земельный участок и выплата возмещения. Статистика показывает, что преимущественно практикуется выплата возмещения за изымаемый земельный участок для государственных или муниципальных нужд, обмен изымаемого участка на альтернативный из государственной или муниципальной собственности не применяется, хотя есть ряд положительных моментов, сопровождающих процедуру обмена земельными участками, таких как: поддержание уровня налогооблагаемой базы; вовлечение в земельный оборот дополнительных гектаров земли.

Процедура изъятия освещена в научных статьях рядом действительных членов саморегулируемых организаций оценщиков [10], представителей органов исполнительной власти [2], членов профессорско-преподавательского состава технических вузов г. Орел [11], г. Самара [4, 5], г. Красноярск [3], г. Саратов [12], г. Екатеринбург [7], в научных трудах на соискание ученой степени [8,16].

Анализ судебной практики показал, что основанием для оспаривания могут выступать:

Во-первых, оспаривание решения об изъятии земельного участка. Например, в деле № А54-1090/2023 рассматривается вопрос изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения (вид разрешенного использования — «сельскохозяйственное использование»), принадлежащего частному лицу. Цель изъятия связана с проведением геологических изысканий и добычей полезных ископаемых, финансируемых предприятием, обладающим правом пользования недрами. Позиция истца заключается в признании указанного распоряжения недействительным ввиду несоблюдения установленных законом требований к процедуре изъятия. По мнению истца, в распоряжении отсутствуют убедительные подтверждения существования объективной государственной или муниципальной потребности в изъятии конкретных земельных участков, что ставит под сомнение правомерность изъятия в публичных интересах. Суд, рассмотрев материалы дела, пришел к выводу, что распоряжение соответствует требованиям законодательства.

Дальнейшее оспаривание показало, что наличие лицензии на недропользование еще не дает основания для изъятия: коллегия Верховного Суда признала необходимость проверить соблюдения всех процессуальных и материальных аспектов процедуры изъятия, включая наличие государственной потребности и факт соблюдения порядка оформления документов.

Во-вторых, отсутствие в ЕГРН сведений о ранее возникших правах. Согласно материалам дела № 2-2699/2023, земельный участок, сведений о котором нет в ЕГРН, но на него имеются ранее возникшие права, был фактически изъят для строительства федеральной трассы "Нарва - Санкт-Петербург - Эстония". Суд решил, что правообладатель прав, и обязал выплатить ему 212 тысяч рублей в качестве компенсации рыночной стоимости участка и убытков, включая упущенную выгоду. Однако саму процедуру изъятия оставили в силе.

В-третьих, размер возмещения. Например, в рамках дела № А56-86541/2023 рассматривается определения размера возмещения в рамках процедуры изъятия земельного участка категории земли населенных пунктов (с видом разрешенного

использования для сельскохозяйственного использования), под реконструкцию автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Санкт-Петербург-Колтуши» на участке КАД-Колтуши во Всеволожском районе Ленинградской области. Сумма возмещения согласно оценке, проведённой по заказу органа исполнительной власти, составила 1,8 млн рублей. Последующие независимые экспертизы, инициированные правообладателем земельного участка, определили сумму возмещения соответственно в размере 15 млн рублей и 12,5 млн рублей. Столь значительная разница между результатами первой и последующих экспертных оценок обусловлена несоблюдением требования, предусмотренного пунктом 5 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому рыночная стоимость подлежащего изъятию земельного участка должна определяться на основании его разрешённого использования, зафиксированного на дату, непосредственно предшествующую принятию решения об изъятии участка. При выполнении второго и третьего расчетов величины возмещения за земельный участок применялся вид разрешённого использования, предусмотренный для последующей эксплуатации территории после завершения её реконструкции — автомобильный транспорт, что обуславливает значительное повышение показателя стоимости квадратного метра земли. Суд, рассмотрев материалы дела, назначил возмещение в сумме 12,5 млн рублей, что нарушает нормы действующего законодательства. Данное судебное постановление обжаловано в апелляционном порядке.

Процедура изъятия объектов недвижимости является травматичной для правообладателей, поэтому современное земельное законодательство сделало поворот в сторону установления публичных сервитутов для размещения линейных объектов, при условии, что это не препятствует использованию по целевому назначению земельных участков и объектов капитального строительства.

Список источников

1. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-2413/2024 от 09.04.2024г. (УИД: 78RS0001-01-2023-000002-45) по делу № 2-

2699/2023 // Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 13.05.2025).

2. Бокань В.А. Проблемы определения оснований изъятия земельных участков для нужд строительства автомобильных дорог // Транспортное право и безопасность. 2023. № 4 (48). С. 11-18.

3. Власов В.А. Отдельные правовые аспекты изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд по законодательству Российской Федерации / В.А. Власов, Ю.С. Семин // Аграрное и земельное право. 2020. № 9 (189). С. 64-68.

4. Гаманюк Н.Г. Достоверность экспертных оценок земельных участков // В сборнике: Местное самоуправление в системе публичной власти. Сборник научных трудов. 2015. С. 59-60.

5. Гаманюк Н.Г. Методика выбора эффективных решений в задаче оценки земельных участков // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2017. № 5 (69). С. 153-156.

6. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости // учебное пособие : учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности "Финансы и кредит" / Москва, 2009.

7. Денисов С.Ю. К вопросу о проблемах защиты прав собственников при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд / С.Ю. Денисов, К.А. Степанов // Вопросы российской юстиции. 2023. № 27. С. 360-365.

8. Клейменова Е.С. Правовое регулирование изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд // автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук // Институт государства и права Российской академии наук. Орел, 2008.

9. Кочетов П.С. Проблемы теории и практики изъятия и освобождения земельных участков для государственных и муниципальных нужд / П.С. Кочетов, А.В. Ахматов // Представительная власть - XXI век: законодательство, комментарии, проблемы. 2012. № 5-6 (116-117). С. 63-70.

10. Кузнецов В.И. Оценка размера убытков при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2006. № 9 (60). С. 57-61.
11. Мельников Н. Изъятие (выкуп) земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Хозяйство и право. 2009. № 10 (393). С. 106-109.
12. Мкртчян Е.С. Проблемы правоприменения практики при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Вопросы российской юстиции. 2022. № 20. С. 374-380.
13. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.02.2025 № А56-86541/2023 // Электронное правосудие: интернет-портал. – URL: <https://kad.arbitr.ru/>.
14. Решение Арбитражного суда Московской области от 17 августа 2022 г. № А41-25948/22 // Электронное правосудие: интернет-портал. – URL: <https://kad.arbitr.ru/>.
15. Решение Арбитражного суда Рязанской области от 12 сентября 2023 г. № А54-1090/2023 // Электронное правосудие: интернет-портал. – URL: <https://kad.arbitr.ru/>.
16. Щуров Н.Н. Совершенствование методов оценки рыночной стоимости земельных участков при изъятии для государственных или муниципальных нужд // автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. Москва, 2011.

References

1. Aplyatsionnoe opredelenie Sankt-Peterburgskogo gorodskogo suda № 33-2413/2024 ot 09.04.2024g. (UID: 78RS0001-01-2023-000002-45) po delu № 2-2699/2023 // Konsul'tant Plyus: spravochnaya pravovaya sistema. URL: <https://www.consultant.ru/> (data obrashcheniya: 13.05.2025).
2. Bokan' V.A. Problemy opredeleniya osnovanii iz'yatiya zemel'nykh uchastkov dlya nuzhd stroitel'stva avtomobil'nykh dorog [V.A. Bokan Problems of

Determining the Grounds for the Seizure of Land Plots for the Needs of Highway Construction]. *Transport Law and Security*. 2023. No. 4 (48). P. 11-18.

3. Vlasov V.A. Otdel'nye pravovye aspekty iz'yatiya zemel'nykh uchastkov dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd po zakonodatel'stvu Rossiiskoi Federatsii [V.A. Vlasov Certain Legal Aspects of the Seizure of Land Plots for State and Municipal Needs under the Legislation of the Russian Federation]. V.A. Vlasov, Yu.S. Semin // *Agrarian and Land Law*. 2020. No. 9 (189). P. 64-68.

4. Gamanyuk N.G. Dostovernost' ehkspertnykh otsenok zemel'nykh uchastkov [N.G. Gamanyuk Reliability of Expert Assessments of Land Plots]. In the Collection: *Local Self-Government in the Public Authority System. Collection of Scientific Papers*. 2015. P. 59-60.

5. Gamanyuk N.G. Metodika vybora ehffektivnykh reshenii v zadache otsenki zemel'nykh uchastkov [Gamanyuk N.G. Methodology for Selecting Effective Solutions to the Issue of Land Plot Valuation]. *Bulletin of the Saratov State Socio-Economic University*. 2017. No. 5 (69). P. 153-156.

6. Gribovskii S.V. Otsenka stoimosti nedvizhimosti [S.V. Gribovsky Real Estate Valuation]. *Study Guide: Study Guide for Students Studying in the Specialty "Finance and Credit"*. Moscow, 2009.

7. Denisov S.YU. K voprosu o problemakh zashchity prav sobstvennikov pri iz'yatii zemel'nykh uchastkov dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd / S.YU. Denisov, K.A. Stepanov [S.Yu. Denisov More on the Problems of Protecting the Owners' Rights during the Seizure of Land Plots for State and Municipal Needs]. S.Yu. Denisov, K.A. Stepanov // *Issues of Russian Justice*. 2023. No. 27. P. 360-365.

8. Kleimenova E.S. Pravovoe regulirovanie iz'yatiya (vykupa) zemel'nogo uchastka dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd [E.S. Kleymenova Legal Regulation of the Seizure (Redemption) of a Land Plot for State and Municipal Needs]. *Abstract of the Candidate Degree Dissertation in Law // Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences*. Orel, 2008.

9. Kochetov P.S. Problemy teorii i praktiki iz'yatiya i osvobozhdeniya zemel'nykh uchastkov dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd / P.S. Kochetov,

A.V. Akhmatov [P.S. Kochetov Issues of Theory and Practice of Seizure and Release of Land Plots for State and Municipal Needs]. P.S. Kochetov, A.V. Akhmatov // Representative Authority - XXI century: Legislation, Comments, Issues. 2012. No. 5-6 (116-117). P. 63-70.

10. Kuznetsov V.I. Otsenka razmera ubytkov pri iz'yatii zemel'nogo uchastka dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd [V.I. Kuznetsov Assessment of the Extent of Losses during the Seizure of a Land Plot for State and Municipal Needs]. Property Relations in the Russian Federation. 2006. No. 9 (60). P. 57-61.

11. Mel'nikov N. Iz'yatie (vykup) zemel'nykh uchastkov dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd [N. Melnikov Seizure (Redemption) of Land Plots for State and Municipal Needs]. Business and Law. 2009. No. 10 (393). P. 106-109.

12. Mkrtchyan E.S. Problemy pravoprimereniya praktiki pri iz'yatii zemel'nogo uchastka dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd [E.S. Mkrtchyan Problems of Law Enforcement Practice in the Seizure of a Land Plot for State and Municipal Needs]. Issues of Russian Justice. 2022. No. 20. P. 374-380.

13. Reshenie Arbitrazhnogo suda goroda Sankt-Peterburga i Leningradskoi oblasti ot 05.02.2025 № A56-86541/2023 [Decision of the Arbitration Court of Saint Petersburg and Leningrad Region dated 05.02.2025 No. A56-86541/2023]. E-Justice: Internet Portal. – URL: <https://kad.arbitr.ru/>.

14. Reshenie Arbitrazhnogo suda Moskovskoi oblasti ot 17 avgusta 2022 g. № A41-25948/22 [Decision of the Arbitration Court of the Moscow Region dated August 17, 2022 No. A41-25948/22]. E-Justice: Internet Portal. – URL: <https://kad.arbitr.ru/>.

15. Reshenie Arbitrazhnogo suda Ryazanskoi oblasti ot 12 sentyabrya 2023 g. № A54-1090/2023 [Decision of the Arbitration Court of the Ryazan Region dated September 12, 2023 No. A54-1090/2023]. E-Justice: Internet Portal. – URL: <https://kad.arbitr.ru/>.

16. Shchurov N.N. Sovershenstvovanie metodov otsenki rynochnoi stoimosti zemel'nykh uchastkov pri iz'yatii dlya gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd [N.N. Shchurov Improving Methods for Assessment of the Market Value of Land Plots when Seized for State or Municipal Needs]. Abstract of the Candidate Degree Dissertation in

Economic Sciences / Financial University under the Government of the Russian Federation. Moscow, 2011.

© А.И. Воронова, Я.А. Волкова, Т.Ю. Терещенко, 2025. *International agricultural journal*, 2025, № 4, 1101-1113.

Для цитирования: А.И. Воронова, Я.А. Волкова, Т.Ю. Терещенко Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Судебная практика// *International agricultural journal*. 2025. № 4, 1101-1113.