

Научная статья
УДК 343.13
DOI 10.33184/pravgos-2026.2.4

Original article

ВАСЬКЕВИЧ Владимир Петрович ✉
Санкт-Петербургский государственный
экономический университет,
Санкт-Петербург, Россия;
Казанский федеральный университет,
Казань, Россия,
vaskevich_vlad@mail.ru

VASKEVICH Vladimir Petrovich
Saint Petersburg State University of Economics,
Saint Petersburg, Russia;
Kazan Federal University,
Kazan, Russia

МОЛЧАНОВ Евгений Викторович
Санкт-Петербургский государственный
экономический университет,
Санкт-Петербург, Россия,
bkamch@yandex.ru

MOLCHANOV Evgeny Viktorovich
Saint Petersburg State University of Economics,
Saint Petersburg, Russia

ГАРАНТИИ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

GUARANTEES OF PROPERTY OWNERS' RIGHTS PROTECTION IN THE EXPROPRIATION
OF LAND FOR STATE AND MUNICIPAL NEEDS

Аннотация. Актуальность проблемы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и соблюдения прав собственников обусловлена несколькими ключевыми факторами: необходимостью соблюдения баланса частных и публичных интересов и экономической справедливости, недопущения злоупотреблений и др. Только комплексный подход к такому регулированию позволит обеспечить надлежащую охрану и защиту собственников изымаемых земельных участков. Цель: исследовать достаточность предусмотренных законом гарантий для защиты прав собственников при изъятии их имущества. Методы: общеполитические (материалистический, диалектический) методы исследования применялись для выявления проблем судебной защиты прав собственников; методы структурно-системного анализа и синтеза использовались для дифференциации гарантий защиты интересов собственника, установления важности института защиты прав собственников земельных участков, изымаемых для государственных и муниципальных нужд, а также исследования судебной практики о принудительном изъятии земельных участков; с помощью частно-научных (юридико-доктринального и толкования правовых норм) методов установлен исключительный характер процедуры изъятия земельных участков для публичных нужд. Результаты: сделан вывод о недостаточности гарантий

Abstract. The relevance of the issue concerning the expropriation of land for state and municipal needs and the observance of property owners' rights is dictated by several key factors: the necessity to balance private and public interests, uphold economic fairness, prevent abuses, among others. A comprehensive approach to such regulation is essential to ensuring appropriate protection and safeguarding of the owners of expropriated land plots. Purpose: to investigate the adequacy of legally prescribed guarantees for the protection of property owners' rights during the expropriation of their property. Methods: general philosophical research methods (materialist and dialectical) are employed to identify issues related to the judicial protection of property owners' rights. Structural-system analysis and synthesis methods are utilized to differentiate guarantees protecting property owners' interests, to establish the significance of the institution protecting the rights of owners of land expropriated for state and municipal needs, and to examine judicial practices concerning the compulsory expropriation of land. Specific scientific methods (legal-dogmatic and interpretation of legal norms) reveal the exceptional nature of the expropriation procedure for public needs. Results: the article concludes that the guarantees for the inviolability of private property are insufficient when public interest is realized. Emphasis is placed on property owners' vulnerable position during the expropriation of

неприкосновенности частной собственности при реализации публичного интереса. Акцентируется внимание на уязвимом положении собственника при изъятии его имущества. Доказана недопустимость выделения спора о возмещении ущерба в отдельное судопроизводство. Следует соблюдать баланс интересов каждой из сторон, придерживаться критериев справедливости и добросовестности.

Ключевые слова: земельный участок, принудительное изъятие, государственные нужды, муниципальные нужды, общественный интерес, баланс интересов, право собственника, общепольность, возмещение ущерба

Для цитирования: Васькевич В.П. Гарантии защиты прав собственника при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд / В.П. Васькевич, Е.В. Молчанов. – DOI 10.33184/pravgos-2026.2.4 // Правовое государство: теория и практика. – 2026. – № 2. – С. 34–41.

their assets. The article proves the inadmissibility of separating disputes over compensation for damages into distinct legal proceedings. The balance of interests of each party should be observed, adhering to the criteria of fairness and good faith.

Keywords: land plot, compulsory expropriation, state needs, municipal needs, public interest, balance of interests, owner's right, public benefit, compensation for damage

For citation: Vaskevich V.P., Molchanov E.V. Guarantees of Property Owners' Rights Protection in the Expropriation of Land for State and Municipal Needs. *The Rule-of-Law State: Theory and Practice*, 2026, no. 2, pp. 34–41. (In Russian). DOI 10.33184/pravgos-2026.2.4.

ВВЕДЕНИЕ

Неприкосновенность частной собственности – фундаментальный принцип всего отечественного гражданского законодательства. Он предусмотрен ст. 35 Конституции РФ и ст. 1 ГК РФ. Провозглашается право каждого гражданина иметь в собственности имущество, владеть, пользоваться и распоряжаться им в своем интересе. Сама идея собственности, по мнению К.П. Победоносцева, выражает живую, неразрывную и безусловную связь человека с вещью [1, с. 199]. Тем самым человек заинтересован в обеспечении защиты своего имущества, воспрепятствовании любому неправомерному вмешательству в частную сферу граждан. Государство также поддерживает реализацию данного конституционного принципа, поскольку он положительно влияет на стабильное развитие национальной экономики. Между тем закон предусматривает право органов государственной и муниципальной власти удовлетворить публичный интерес путем изъятия земельных участков из частной собственности. Данный механизм конкретизируется в нормах ГК РФ (ст. 279–282) и ЗК РФ (ст. 46 и гл. VIII.1). В соответствии со ст. 35 Конституции РФ изъятие имущества вне воли собственника допускается лишь на

основании решения суда. При реализации данного ограничения права собственности крайне важно соблюдать баланс частных и публичных интересов. К сожалению, органы власти часто злоупотребляют своими полномочиями при реализации данного правомочия. В связи с чем необходимо проанализировать существующие гарантии защиты прав собственников при подобном изъятии их имущества.

ДИСКУССИЯ О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ИНСТИТУТА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Правовая природа института изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд неоднозначна. С одной стороны, соответствующие решения принимаются и исходят от органов публичной власти. Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК РФ) предусматривает специальную процедуру по подготовке проектов планировки и межевания территории. Собственник заведомо находится в невыгодном положении, поскольку закон не предусматривает возможности оспорить административное решение об изъятии. Необходимость в отчуждении обусловлена наличием публичного интереса и направлена

на реализацию функций социального государства. В связи с чем некоторые авторы выступают за квалификацию изъятия собственности как института публичного права [2, с. 91].

С другой стороны, частноправовой характер института изъятия земельных участков обусловлен закреплением соответствующих норм в ГК РФ. Статьи 2 и 124 ГК РФ позволяют публично-правовым образованиям, к которым относятся Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования, участвовать в гражданских правоотношениях наравне с гражданами и юридическими лицами. Тем самым реализуется принцип равенства сторон. Также действующий механизм изъятия в качестве приоритета устанавливает заключение сторонами соглашения о добровольном отчуждении имущества в пользу государства и присуждении компенсации за причиненный ущерб. В этой связи некоторые авторы классифицируют данные правоотношения как специфичную форму договора купли-продажи, поскольку оферта исходит только со стороны покупателя (публично-правового образования) [3, с. 12].

Публично-правовое регулирование рассматриваемого института направлено на закрепление целей удовлетворения публичного интереса, а также процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. При этом частноправовые нормы закрепляют гарантии защиты субъективных прав при отчуждении органами власти спорного имущества. Конституционный Суд РФ отмечает, что их реализация обусловлена как принципом свободы договора, так и публично-правовым характером такой сделки¹. Приоритетной формой изъятия имущества в пользу государства должно являться добровольное заключение соглашения. Поэтому данный механизм отчуждения земельных участков следует классифицировать как частноправовые отношения, осложненные участием в них публично-правовых организаций, наличием публичного интереса.

1 По делу о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобами граждан А.К. Качковского и А.Г. Федосова : постановление Конституционного Суда РФ // Российская газета. 2019. № 42.

О существовании подобных правоотношений высказывался Б.Б. Черепухин [4, с. 117].

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Изъятие земельных участков следует воспринимать как отступление от общего порядка, предусматривающего неприкосновенность частной собственности. По мнению Т.В. Кашаниной, подобного рода исключения позволяют придать некоторую гибкость и приспособляемость жесткой правовой регламентации, приспособить общую норму к особо оправданным случаям [5, с. 207]. При этом их использование должно быть вдумчивым и обоснованным. Государство не должно злоупотреблять своим правом на изъятие собственности, не имея на то весомых оснований. Необходимо поддерживать гармоничные взаимоотношения, основанные на доверии друг к другу. По справедливому замечанию М.С. Венецианова, «институт экспроприации² является балансом, посредством которого сохраняется равновесие между самостоятельностью частного лица и благосостоянием целого общества» [6, с. 218]. С учетом исключительного характера изъятия земельных участков для публичных нужд текущее нормативное регулирование предусматривает гарантии для обеспечения защиты прав собственников. Такие гарантии можно дифференцировать по двум критериям: целевой характер строительства (общепользность) и необходимость равноценного и предварительного возмещения ущерба собственнику (присуждение компенсации).

ОБЩЕПОЛЕЗНОСТЬ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с законодательством решение об изъятии земельных участков органами власти должно быть принято исключительно в целях обеспечения государственных и муниципальных нужд. Поскольку данное понятие в законодательстве не раскрывается, в доктрине используется синонимичный термин «публичный интерес». В.Ф. Яковлев

2 Дореволюционный правовед М.С. Венецианов под экспроприацией понимал насильственное отнятие некоторых имущественных прав частного лица [6, с. 211].

определял его как совокупность интересов граждан государства [7, с. 167]. С ним солидарен В.С. Дорохин, характеризующий публичный интерес как признанный государством и обеспеченный правом интерес социальной общности, удовлетворение которого служит условием и гарантией ее существования и развития [8, с. 65]. В соответствии п. 75 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25³ публичным интересом является совокупность интересов неопределенного круга лиц, направленных на обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, обороны и безопасности государства, а также охраны окружающей природной среды. Тем самым отметим наличие социально направленных потребностей в государстве, для удовлетворения которых необходимо произвести вынужденное изъятие собственности.

Перечень допустимых оснований для изъятия земельных участков установлен ст. 49 ЗК РФ. К ним, в частности, относятся исполнение международных договоров Российской Федерации, строительство и реконструкция инфраструктурных объектов государственного или местного значения при отсутствии иных вариантов реализации поставленных целей. Такая формулировка свидетельствует о необходимости исходить из минимально допустимого ущерба фундаментальному принципу неприкосновенности частной собственности. При этом ст. 49 ЗК РФ допускает возможность изъятия имущества по иным основаниям, предусмотренным федеральным законодательством. Так, ст. 65 ГрК РФ позволяет отчуждать собственность в целях комплексного развития территории, необходимого для качественного улучшения определенного района, сноса ветхих зданий, строительства новых объектов. Также можно вспомнить утверждение специального федерального закона, регулирующего изъятие в упрощенном порядке земельных участков в г. Сочи для строительства объектов к Олимпиаде 2014 г.⁴ В каждом

случае важно устанавливать наличие публичного интереса и отсутствие иных способов реализации поставленных перед государством задач, иначе изъятие имущества приведет к нарушению конституционных гарантий о неприкосновенности собственности.

Несмотря на открытый перечень целей изъятия земельных участков, предусмотренный законодательством, публично-правовые образования должны доказать необходимость таких действий. По мнению А.Г. Карапетова, С.В. Сарбаша и А.О. Рыбалова, критически важным является определение справедливых границ публичного интереса, поскольку ложно понятый публичный интерес угрожает фундаментальному конституционному принципу⁵. Как уже было отмечено ранее, подготовка соответствующих документов в виде проектов планировки территории и межевания регулируется нормами публичного права. В соответствии со ст. 42 и 43 ГрК РФ они требуются для выделения элементов планировочной структуры, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Обязательным условием является информирование заинтересованных лиц путем проведения публичных слушаний и размещения соответствующих документов в печатных изданиях и сети Интернет. Тем самым собственникам предоставляется теоретическая возможность еще на этапе проектирования повлиять на вероятный исход по изъятию их имущества.

Однако сами по себе планировочные документы не обладают силой нормативно-правовых актов, поскольку не содержат властных предписаний. Они направлены на установление потенциального вектора развития определенной территории и ознакомление заинтересованных лиц с соответствующей инициативой. Верховный Суд РФ отмечал, что они не могут являться доказательством наличия публичного интереса и быть основанием для отчуждения собственности для государственных и муниципальных нужд⁶. Данным функционалом обладает решение об изъятии собственности,

3 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

4 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 : Федеральный закон РФ от 01.12.2007 № 310-ФЗ (ред. 28.06.2014) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5 Карапетов А.Г., Сарбаш С.В., Рыбалов А.О. Неприкосновенность собственности // Основные положения гражданского права : постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. М. : М-Логос, 2020. С. 78.

6 Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013 // Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 11-12.

принятое уполномоченным органом и имеющее юридическое значение. Тем самым нормы публичного права предусматривают строгую регламентацию принудительного выкупа имущества. Это требуется для подтверждения воли публично-правового органа на реализацию социально направленных проектов и отсутствия возможности избежать нарушения конституционных прав собственника. Добавим, что нарушение процедуры не должно лишать собственника возможности получить компенсацию ущерба. Подобный вывод подтверждается п. 4 обзора судебной практики Верховного Суда РФ⁷.

Дополнительно следует отметить обязательное требование об уведомлении собственников путем направления им проекта соглашения о добровольном отчуждении земельных участков. В случае отсутствия ответа в течение 90 дней применяется административный механизм принудительного изъятия спорных земельных участков в судебном порядке. В отношении приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры данный срок уменьшен и составляет 45 суток. Тем самым возникает неоднозначная коллизия: защита интересов собственника сужается до определения стоимости возмещения ущерба, непосредственно сам факт изъятия оспорить невозможно, особенно при реализации крупных и амбициозных инфраструктурных проектов.

МЕХАНИЗМ КОМПЕНСАЦИИ УЩЕРБА

Второй критерий гарантии для обеспечения защиты прав собственников касается необходимости присуждения пострадавшему собственнику предварительного и равноценного возмещения. Несмотря на закрепление данного императивного требования в ст. 35 Конституции РФ, на практике возникают трудности с его реализацией. В соответствии со ст. 56.8 ЗК РФ данный вид денежной компенсации складывается из рыночной стоимости земельного участка, убытков и упущенной выгоды, понесенных собственником в связи с невозможностью владения. Требования к оценке установлены Федеральным зако-

ном от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ⁸ и указанной статьей ЗК РФ, согласно п. 7 которой выкупная стоимость земельного участка должна быть определена не позднее чем за 60 дней до даты направления собственнику соглашения о добровольном отчуждении участка. Тем самым реализуется предварительный характер возмещения. Оно должно быть своевременно подсчитано для выплаты компенсации. Однако следует отметить подвижный характер формирования рыночной стоимости земельных участков, на которую влияет огромное количество экономических факторов, в том числе инфляция, в связи с чем сумма возмещения в разные периоды будет отличаться. Порой разница может быть существенной для правообладателя. Поэтому фактическая сумма возмещения ущерба должна быть подсчитана на день отчуждения права собственности.

Также важно учитывать все возможные аспекты, которые имеют значение для собственника, в частности потребительские характеристики земельного участка. Отметим, что для многих собственников спорное имущество может приобрести ценностный характер, исключающий его отчуждение. По мнению Г.А. Гаджиева, вместе с рыночной стоимостью имущества лицо может учитывать неосязаемую, лишь ему известную субъективную стоимость [9, с. 11]. Такие блага именуются мериторными (merit goods), их оценивание само по себе приносит риски для значительной группы людей, уменьшает их полезность. Поэтому при изъятии земельных участков нужно максимально минимизировать возможные издержки пострадавших собственников. В частности, при отсутствии у потерпевшего правообладателя иного места проживания в соглашении допускается предусмотреть возможность предоставления ему схожего по параметрам земельного участка взамен утраченного. Учитывая ущерб, связанный с отчуждением собственности, размер компенсации должен быть полным и справедливым. Согласимся с М.А. Егоровой, Н.Ю. Чельшевой и И.А. Цинделиани, которые называют такой подход основополагающим принципом защиты интересов частного собственника [10, с. 139].

⁷ Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 4.

⁸ Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ПРОБЛЕМА ЗАЩИТЫ ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

К сожалению, публичные органы подходят к процедуре принудительного выкупа имущества с излишним формализмом, должным образом не учитывая интересы собственника. Как правило, суды фактически реализуют ранее утвержденное публичными органами решение об изъятии собственности у правообладателя. Так, разница между экспертными заключениями, полученными в рамках судебной финансово-экономической экспертизы, послужила поводом для рассмотрения дела в Северо-Западном арбитражном суде⁹. В данном решении была установлена цена, не отвечающая интересам правообладателя земельного участка. В другом случае основанием для обращения в суд послужило отсутствие в сумме убытков стоимости демонтажа забора, поскольку он являлся составной частью отчуждаемого земельного участка¹⁰. К сожалению, суды принимают решения с явным дисбалансом в пользу интересов органов власти.

Ущерб собственнику наносит и выделение спора о размере возмещения в отдельное судопроизводство. Изначально такое право в качестве упрощенного порядка изъятия собственности было предусмотрено п. 12 ст. 10 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ в отношении присоединенных к Москве в 2012 г. новых территорий¹¹. Впоследствии подобная практика начала применять-

ся в других регионах Российской Федерации. Также в силу ч. 3 ст. 130 АПК РФ арбитражные суды первой инстанции наделены правом выделять одно из требований истца в отдельное производство в целях повышения эффективности правосудия. Такой подход позволяет ускорить процесс отчуждения спорного земельного участка в государственную (муниципальную) собственность и избежать задержки начала строительства необходимых объектов. В этой связи собственнику присуждается сумма предварительного возмещения, минимальный размер которой не способен устранить наличествующие издержки. Остальная часть компенсации определяется в судебном процессе исходя из экспертных заключений. Суды по-разному аргументируют подобного рода потребность. Так, сомнителен вывод Девятого арбитражного апелляционного суда, который в постановлении от 1 октября 2025 г. по делу № А21-17006/2023 указал, что разделение требований истца гарантирует баланс интересов сторон и обеспечивает соблюдение принципа предварительного и равноценного возмещения¹².

Арбитражный суд Тверской области в решении от 20 августа 2024 г. по делу № А66-5385/2024 также пришел к подобному выводу вследствие возникшего между сторонами спора о сумме возмещения ущерба¹³. При изъятии земельного участка в целях строительства скоростной автомагистрали между Москвой и Санкт-Петербургом (М-11 «Нева») были нарушены конституционные права заявителя. Ущерб был возмещен лишь спустя шесть месяцев после отчуждения собственности. Поэтому данный собственник обратился в Конституционный Суд РФ с требованием о проверке конституционности соответствующих правовых норм, предусматривающих изъятие земельных участков для

9 См., например: Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.12.2025 № Ф07-11297/2025 по делу № А56-150579/2018 [Электронный ресурс]. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/7bf6d14c-31ed-42b3-8aa3-691dc572b4aa/d1b745ca-bcfa-4d85-923b-caed091efe79/A56-150579-2018_20251229_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 27.03.2026).

10 Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.02.2026 № Ф03-4342/2025 по делу № А73-18211/2024 [Электронный ресурс]. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/7637b328-8b05-484f-8b20-56da2af8bc5c/53dc79a1-3e0e-454f-84f8-6755df8e9a0d/A73-18211-2024_20260210_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 27.03.2026).

11 Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ // Российская газета. 2013. № 77.

12 Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2025 № 09АП-42280/2025 по делу № А40-36080/2025 [Электронный ресурс]. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ede87555-913a-4b9a-bbd6-247eabb8f395/4cef8d2a-ad5a-4382-804f-cb82539c16af/A40-36080-2025_20251001_Postanovlenie_apellacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 27.03.2026).

13 Решение Арбитражного суда Тверской области от 20.08.2024 по делу № А66-5385/2024 [Электронный ресурс]. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/bd720ba0-5d4c-4fb9-89ee-45561a0da604/54851694-61d5-4ebe-8616-0553eddc57c6/A66-5385-2024_20240820_Reshenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 27.03.2026).

государственных и муниципальных нужд¹⁴. Безусловно, подобные обстоятельства не способны обеспечить гармонию и баланс интересов сторон. Потеря имущества ничем не компенсируется. Таким образом, нарушается фундаментальный принцип предварительного и равноценного возмещения, предусмотренный ст. 35 Конституции РФ. Кроме того, существует судебная практика, которая запрещает подобного рода выделение, поскольку оно повлечет необоснованное затягивание спора и противоречит эффективности правосудия. В постановлении от 20 сентября 2024 г. по делу № А21-17006/2023 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд справедливо указал, что рассмотрение требования об изъятии объекта недвижимого имущества для муниципальных нужд невозможно без одновременного решения вопроса о размере возмещения собственнику этого объекта¹⁵.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд сле-

14 Состоялось слушание дела о проверке конституционности пункта 6 статьи 279, пункта 4 статьи 281 Гражданского кодекса РФ, пункта 2 статьи 56.11 Земельного кодекса РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ksrf.ru/News/37638/> (дата обращения: 27.03.2026).

15 Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2024 № А21-17006/2023 [Электронный ресурс]. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/01d604e7-ac39-4fa2-93b4-5162693fe416/9c9e04bb-3ca1-48cb-a5df-93bf86d4b4e9/A21-17006-2023_20240920_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 27.03.2026).

дует учитывать исключительный характер данного института. Принцип неприкосновенности частной собственности не должен нарушаться. Предусмотренные законодательством гарантии защиты права собственности не способны в полной мере оградить собственника, поскольку он изначально находится в невыгодном положении и является слабой стороной в данных правоотношениях. Оспорить отчуждение имущества он не может, так как орган власти уже принял соответствующее административное решение и подготовил необходимые документы. Следует обеспечивать баланс интересов, в каждом случае устанавливать наличие публичного интереса, социальную направленность реализации инфраструктурных проектов. Более того, практика по разделению соответствующего судопроизводства на два смежных процесса должна быть признана неконституционной. Ускорение реализации публичного интереса за счет нарушения императивных гарантий и причинение ущерба добросовестному собственнику недопустимо. При изъятии имущества возмещение ущерба пострадавшему правообладателю должно осуществляться непременно. Собственник, чье недвижимое имущество подлежит отчуждению, должен обладать гарантией предварительного и равноценного возмещения, в связи с чем реализация института изъятия земельных участков для государственных нужд должна исходить из принципов разумности и справедливости.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть. Вещные права / К.П. Победоносцев. – Москва : Статут, 2002. – 800 с.
2. Михайлова Е.В. Государство как субъект предпринимательской деятельности и некоторые проблемы защиты его интересов / Е.В. Михайлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. – № 10. – С. 90–96.
3. Чельшева Н.Ю. Правовая природа принудительного прекращения права частной собственности. Цивилистический аспект / Н.Ю. Чельшева. – Москва : Дело, 2025. – 259 с.
4. Черепакхин Б.Б. К вопросу о публичном и частном праве / Б.Б. Черепакхин. – Москва : Статут, 2020. – 369 с.
5. Кашанина Т.В. Юридическая техника : учебник / Т.В. Кашанина. – Москва : Норма: ИНФРА-М, 2015. – 496 с.

REFERENCES

1. Pobedonostsev K.P. Civil Law Course. Part I. Patrimonial Rights. Moscow, Statut Publ., 2002. 800 p.
2. Mikhailova E.V. The State as a Subject of Entrepreneurial Activity and Some Problems of Protecting Its Interests. *Property Relations in the Russian Federation*, 2024, no. 10, pp. 90–96. (In Russian).
3. Chelysheva N.Yu. Legal Nature of Compulsory Termination of Private Property Rights. *Civilistic Aspect*. Moscow, Delo Publ., 2025. 259 p.
4. Cherepakhin B.B. On the Issue of Public and Private Law. Moscow, Statut Publ., 2020. 369 p.
5. Kashanina T.V. Legal Technique. Moscow, Norma: INFRA-M Publ., 2015. 496 p.
6. Venetsianov M.V. Expropriation from the Viewpoint of Civil Law (First Part). *Bulletin of Civil Law*, 2014, vol. 14, no. 6, pp. 210–258. (In Russian).

6. Венецианов М.В. Экспроприация с точки зрения гражданского права (часть первая) / М.В. Венецианов // Вестник гражданского права. – 2014. – Т. 14, № 6. – С. 210–258.
7. Яковлев В.Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики) / В.Ф. Яковлев. – Москва : РИЦ ИСПИ РАН, 2000. – 224 с.
8. Дорохин С.В. Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект / С.В. Дорохин. – Москва : Волтерс Клувер, 2006. – 136 с.
9. Гаджиев Г.А. Мериторные блага в конституционном праве / Г.А. Гаджиев // Российская юстиция. – 2021. – № 8. – С. 11–14.
10. Егорова М.А. Концепция справедливости в процедуре принудительного выкупа имущества для государственных нужд / М.А. Егорова, Н.Ю. Чельшева, И.А. Цинделиани // Актуальные проблемы принципа справедливости в частном праве : сборник статей к юбилею доктора юридических наук Ю.В. Романца. – Москва : Юстицинформ, 2024. – С. 135–145.
7. Yakovlev V.F. Russia: Economics, Civil Law (Theoretical and Practical Issues). Institute of Social and Political Research of the Russian Academy of Sciences Publ., 2000. 224 p.
8. Dorokhin S.V. Division of Law into Public and Private: Constitutional and Legal Aspect. Moscow, Wolters Kluwer Publ., 2006. 136 p.
9. Gadzhiev G.A. Meritorious Benefits in Constitutional Law. Russian Justice, 2021, no. 8, pp. 11–14. (In Russian).
10. Egorova M.A., Chelysheva N.Yu., Tsindeliani I.A. The Concept of Fairness in the Procedure of Compulsory Redemption of Property for State Needs. Actual Problems of the Principle of Fairness in Private Law. Collection of Articles for the Anniversary of Doctor of Law Yu.V. Romants. Moscow, Yustitsinform Publ., 2024, pp. 135–145. (In Russian).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Васькевич Владимир Петрович – доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Санкт-Петербургского государственного экономического университета; профессор кафедры предпринимательского и энергетического права Казанского федерального университета;

Молчанов Евгений Викторович – аспирант кафедры гражданского и корпоративного права.

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Vaskevich Vladimir Petrovich – Doctor of Law, Associate Professor, Professor of the Department of Business and Energy Law, Saint Petersburg State University of Economics; Professor of the Department of Business and Energy Law, Kazan Federal University;

Molchanov Evgeny Viktorovich – Postgraduate student of the Department of Civil and Corporate Law.

Статья поступила в редакцию 05.04.2026; одобрена после рецензирования 05.05.2026; принята к публикации 05.05.2026.
The article was submitted 05.04.2026; approved after reviewing 05.05.2026; accepted for publication 05.05.2026.