

Я. Д. Погорелова^{1✉}, А. Л. Ильиных¹

Изъятие земельных участков для муниципальных и государственных нужд

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: yaniks.s.d@mail.ru

Аннотация. В данной статье рассмотрены основные проблемы, возникающие при изъятии земельных участков для муниципальных и государственных нужд. Изложены случаи резервирования земель и критерии изъятия неиспользуемых земель определенного целевого использования. Представлена процедура изъятия земель для государственных и муниципальных нужд в общем случае, а также при реализации проектов комплексного развития территорий.

Ключевые слова: целевое использование, государственные и муниципальные нужды, изъятие земельных участков, комплексное развитие территорий

Ya. D. Pogorelova^{1✉}, A. L. Ilyinykh¹

Expropriation of land for municipal and state needs

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies,
Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: yaniks.s.d@mail.ru

Abstract. This article examines the main issues that arise when land is seized for municipal and state needs. The cases of land reservation and criteria for the seizure of unused lands for a specific intended use are presented. The procedure for the seizure of land for state and municipal needs in general, as well as during the implementation of integrated territorial development projects, is presented.

Keywords: intended use, public and municipal needs, expropriation of land plots integrated development of territories

Введение

Земли как невозобновляемый природный ресурс являются частью реального богатства государства и имеют фундаментальное значение для его существования [1, 2].

Земля – это не только территориальная единица, собственность для проживания, средство производства для произрастания сельскохозяйственных культур и предмет продажи, но и предмет возникновения споров.

Цель государства в отношении земельных участков – это обеспечить их юридическую неприкосновенность. Кроме того, осуществлять контроль (надзор) за использованием земельных участков как со стороны физических, юридических лиц, но и органами государственной власти и местного самоуправления (ОМСУ), в частности.

Государство желает видеть эффективных землевладельцев, обеспечивающих рациональное использование земель и пополнение бюджета за счет земельного налога.

Земельный участок может быть изъят для государственных или муниципальных нужд, для целей комплексного развития территорий, а также при его использовании не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

Методы и материалы

Теоретической основой исследования послужили научные труды и правовые акты в сфере кадастровой деятельности и земельных отношений [3-12]. Исполнителями по изъятию земельных участков выступают специалисты земельного надзора. Инициаторами изъятия земель являются:

- органы местного самоуправления, если участок предназначен для размещения объектов местного назначения;
- органы исполнительной власти, когда участок изымается для объектов федерального значения;
- исполнительные органы субъекта РФ – в случае изъятия участков для региональных нужд, в том числе для размещения объектов регионального значения.

Результаты и их обсуждение

Согласно п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ, земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ, в числе обязанностей собственников земельных участков или лиц, не являющихся их собственниками, названа обязанность использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием [13].

В настоящее время на территории Российской Федерации проводят ряд проектов, направленных на обустройство территории и целесообразного использования земельными ресурсами. Ряд программ направлены на изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

С 1 сентября 2025 года действует перечень признаков неиспользования земельных участков, утвержденный постановлением Правительства РФ №826 от 31.05.2025 [14].

Собственник земель с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, садоводства и огородничества, обязаны в течение трех лет освоить территорию земельного участка в соответствии с целевым назначением. Иными словам освоение территории — это мероприятия, направленные на приведение земельного участка в соответствующее состояние, пригодное для его использования.

Согласно действующему закону, в статье перечислены пути освоения, такие как проекты рекультивации, установлены точные сроки, соответствующие проекту [15].

Участки изымаются по критериям не выполнения следующих условий:

– если участок предназначен для строительства, то собственнику в течении пяти лет для строительства и регистрации прав собственности на объект капитального строительства;

– участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, то срок освоения территории: строительства и регистрации собственности составляет семь лет;

– в случае если объекты подлежат сносу: отсутствуют стены, крыша и окна или заброшены. Свидетельствует о том, что земельный участок используется не по назначению;

– освоение участков под садоводство и огородничество не подразумевает строительство объектов, однако участки должны быть в надлежащем состоянии. Особое внимание уделяется благоустройству и озеленению.

Вышеперечисленные признаки являются основаниями для изъятия, проводимые после проверки специалистами земельного надзора. Сама процедура изъятия проводится через суд, учитывая все факторы, по которым территория была не освоена.

Впервые попытка дать точное определение «государственные и муниципальные нужды» была предпринята Верховным Судом Российской Федерации, согласно пункту 20 Постановления Пленума от 02 сентября 2009 года № 14.

Есть определенные ситуации, когда органами государственной власти или местного самоуправления резервируют земли:

- для создания особо охраняемых природных территорий;
- строительство водных, линейных объектов;
- исследования недр земли, добыча полезных ископаемых;
- размещение объектов транспортной, социальной и инженерной инфраструктур.

Другими словами, «государственные и муниципальные нужды» – это изъятие земельных участков, для формирования земель запаса, цель которых формировать фонд для нужд общества и государства, создать базу для развития сельского хозяйства, развить территорию в целом [16].



Рис. 1. Процедура изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Решая вопрос определения точного трактования термина «государственные и муниципальные нужды», нерешенным оставался вопрос – регламент и нормативно правовая база изъятия земельных участков.

Органы управления несут ответственность за соблюдение установленного порядка изъятия земельных участков. Нарушение этого порядка может лишить органы возможности реализовать изъятие в судебном порядке.

Изъятие земельных участков проходит всегда на возмездной основе. Размер компенсации складывается из рыночной стоимости и количества объектов капитального строительства, суммы возможных убытков [17].

При изъятии у собственника земельного участка, предлагают взамен другую недвижимость или денежную компенсацию. Если рыночная стоимость предлагаемого объекта окажется ниже, разницу компенсируют.

В настоящее время одной из основных причин инициирования органами власти процедуры изъятия земельных участков стала реализация масштабных градостроительных инициатив, в частности – проектов комплексного развития территорий (КРТ). Такие проекты нацелены на комплексное изменение городской среды и модернизацию инфраструктуры определенных частей населенного пункта [18, 19].

Реализация КРТ является одним из приоритетных направлений градостроительной политики государства, закрепленным в Стратегии развития строитель-

ной отрасли и ЖКХ до 2030 с прогнозом до 2035 года (утв. распоряжением Правительства от 31.10.2022 № 3268-р) [20].

Отдельного порядка изъятия земель для комплексного развития территорий не устанавливалось, поэтому при изъятии недвижимости для нужд КРТ применяются правила изъятия для муниципальных или государственных нужд, принимая во внимание некоторые особенности, нацеленные на упрощение и ускорение (для уполномоченных органов) процедуры изъятия [21].

В большинстве случаев КРТ реализуют по инициативе уполномоченного органа или его подведомственных структур либо частного застройщика. При этом, здания и земельные участки, расположенные в зоне КРТ изымают у правообладателей с компенсационной выплатой. Зачастую судом вопрос о размере компенсации выделяется в отдельное производство. В первую очередь выплачивается денежная компенсация, предложенная инвестором и происходит изъятие недвижимости. Затем, по результатам экспертизы по выделенному спору, разницу доплачивает инвестор. На рисунке 2 приведены основные этапы КРТ, предшествующие изъятию земель.

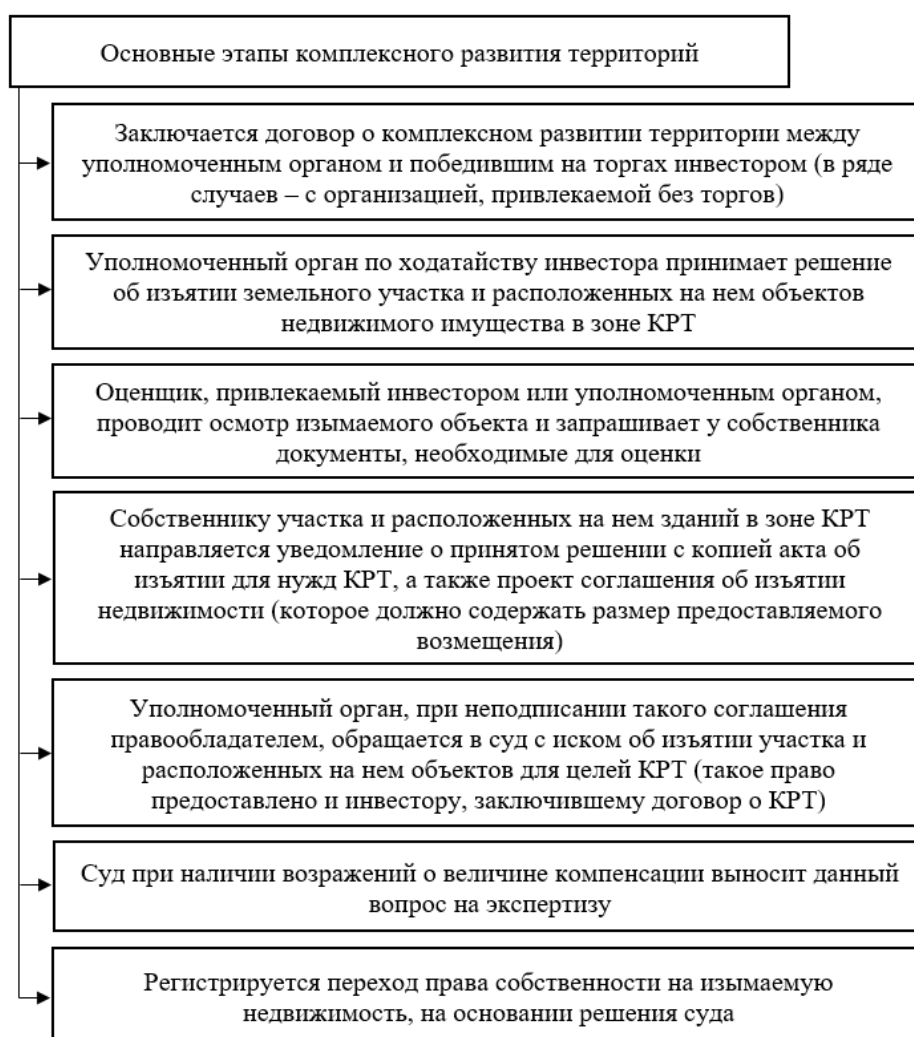


Рис. 2. Основные этапы комплексного развития территорий

Правообладатели недвижимости, после издания решения о КРТ, могут оспаривать:

- факт изъятия земельного участка и объектов недвижимости (в случае наличия оснований можно оспаривать распоряжение уполномоченного органа об изъятии недвижимости, решение о КРТ);

- размер компенсации за изъятие земельного участка, расположенного в зоне КРТ (можно представить доказательства занижения рыночной стоимости недвижимости при его выявлении, а также наличия дополнительных убытков, подлежащих возмещению).

Одной из основных проблем при изъятии участков для КРТ является занижение величины компенсации, подлежащей выплате правообладателю.

Оценка возмещения при изъятии земельного участка проводится по заказу уполномоченного органа. Можно предположить, что оценка, осуществляемая в интересах заказчика, может показать заниженную рыночную стоимость изымаемого объекта недвижимости. Размер предполагаемой компенсации должен включать величину убытков (затраты на демонтаж, переезд, утрату имущества и др.), понесенных правообладателем недвижимости из-за ее изъятия для КРТ. Но не всегда они полностью учитываются в интересах заказчика [22].

Заключение

Изъятие земельного участка – это процесс, от которого никто не застрахован. Собственники земельных участков должны иметь представление о том, как использовать земельные участки, знать свои права на их использования и как грамотно действовать в случае изъятия и свести возможный ущерб к минимуму.

Комплексное развитие территорий является механизмом, направленным на улучшение и обновление городской среды. Данный процесс связан с изъятием недвижимости, что неизбежно может вызвать споры и судебные тяжбы. Зачастую нарушается баланс интересов правообладателей изымаемой недвижимости, инвесторов и застройщиков, что может приводить к конфликтным ситуациям и замедлять реализацию проектов КРТ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Есжанова И.С., Ильиных А.Л. Проблемы устойчивого развития и его задачи в сфере земельных отношений, землеустройства и кадастра // Вестник СГУГиТ. – 2023. – Т. 28. №6. – С. 99-104. – DOI: 10.33764/2411-1759-2023-28-6-99-104. – Текст: непосредственный.

2. Жарников В.Б., Ильиных А.Л. О роли, функциях и задачах исследований состояния земельных ресурсов// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 132-141. – DOI 10.33764/2618-981X-2022-3-132-141. – Текст: непосредственный.

3. Варламов А. А., Гальченко С. А. Земельный кадастр : учебник для вузов : в 6 т. – М. : КолосС, 2007. - (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений). - ISBN 978-5-9532-0101-8. - Т. 3 : Государственные регистрация и учет земель. - 2007. - 527 с. – Текст: непосредственный.

4. Волков С. Н. Землеустройство. Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений. – М.: ГУЗ, 2013. – 992 с. – Текст: непосредственный.
5. Воронкова О. Ю. Развитие земельных отношений в направлении экологизации агропромышленного производства : монография. – Барнаул : Изд-во Алт. ун-та, 2014. – 172 с. – Текст: непосредственный.
6. Вылегжанина В. А., Гиниятов И. А., Добротворская Н. И., Тимонов В. А. Аспекты развития территорий в рамках государственных программ // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 67-75. – DOI 10.33764/2618-981X-2023-3-67-75. – Текст: непосредственный.
7. Галиновская Е. А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА-М, 2015. – 272 с. – www.dx.doi.org/10.12737/8326. – Текст: непосредственный.
8. Дубровский А.В. Технологические аспекты разработки принципов эффективного использования земельных ресурсов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 124-131. – DOI 10.33764/2618-981X-2022-3-124-131. – Текст: непосредственный.
9. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы изменения вида разрешенного использования земельного участка// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XX Международный научный конгресс, 15–17 мая 2024 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3: Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2024. – С. 104-114. – DOI 10.33764/2618-981X-2024-3-104-114. – Текст: непосредственный.
10. Комов Н. В., Шарипов С. А. Земельные ресурсы в стратегии устойчивого развития России : монография. - Казань : Бриг, 2017. - 478 с. – Текст : непосредственный.
11. Кузнецов С.М., Малыгина О.И. Проблемы и перспективы геопространственных данных при внедрении в цифровую экономику для управления территориями // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2020 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 186-190. – DOI: 10.33764/2687-041X-2021-2-186-190. – Текст: непосредственный.
12. Лойко П. Ф. Землепользование: Россия, мир : (взгляд в будущее) : монография : в 2 кн.; М-во сельского хоз-ва Российской Федерации, Федеральное гос. образовательное учреждение высш. проф. образования Гос. ун-т по землеустройству. Кн. 2. – Москва : Гос. ун-т по землеустройству, 2009. – 360 с.
13. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147. – Текст : непосредственный.
14. Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков : постановление Правительства РФ от 31.05.2025 № 826. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_506947/ (дата обращения: 23.10.2025). – Текст : электронный.
15. О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 18.09.2020 № 1482 – URL:

<https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=371105> (дата обращения: 23.10.2025). – Текст : электронный.

16. Ермошина Е. Проблемы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. – URL: <https://www.egonline.ru/article/350042> (дата обращения: 20.10.2025). – Текст: электронный.

17. Саргсян С. М. Проблемы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Науки о Земле: вчера, сегодня, СОВРЕМЕННАЯ ЦИВИЛИСТИКА: научно-практический журнал 28 завтра: материалы международной научной конференции (г. Казань, май 2016 г.). Казань: Бук, 2016. – С. 24–30. Текст: непосредственный.

18. Ильиных А.Л. К вопросу об основных тенденциях комплексного развития территорий // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XXI Международный научный конгресс, 21–22 мая 2025 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3: Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2025. – С. 146-155. – DOI 10.33764/2618-981X-2025-3-146-155. – Текст: непосредственный.

19. Риферт Р.Р., Ильиных А.Л. Некоторые вопросы развития застроенных территорий (на примере города Новосибирска)// Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 15-19. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-2-15-19. – Текст: непосредственный.

20. О Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года : распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/352185341?marker=6560Ю> (дата обращения: 22.10.2025). – Текст : электронный.

21. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы комплексного развития территорий// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 111-117. – DOI 10.33764/2618-981X-2023-3-111-117. – Текст: непосредственный.

22. Анализ судебной практики изъятия недвижимости для КРТ: ключевые проблемы, с которыми сталкиваются инвесторы, застройщики и правообладатели. – URL: <https://companies.rbc.ru/news/pBste0WCSK/kak-reshayutsya-sporyi-ob-izyatii-nedvizhimosti-dlya-krt/?ysclid=mk9was3v67774173769> (дата обращения: 23.10.2025). – Текст : электронный.

© Я. Д. Погорелова, А. Л. Ильиных, 2026