

Е. А. Русакова¹✉

Проблематика изъятия земельных участков при строительстве автомобильных дорог регионального значения

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: katurka@rambler.ru

Аннотация: Изъятие земельных участков для региональных нужд – это процесс передачи имущества органам власти для строительства или реконструкции объектов регионального значения. В статье рассматривается процесс изъятия земельных участков при строительстве автомобильных дорог регионального значения, его проблематика и решения в соответствии с законодательной базой Российской Федерации.

Ключевые слова: изъятие земельных участков, автомобильные дороги регионального значения, оценка стоимости имущества

Е. А. Rusakova¹✉

Problems of land acquisition for the construction of regional roads

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: katurka@rambler.ru

Abstract: The acquisition of land plots for regional needs is the process of transferring property to government authorities for the construction or reconstruction of regional facilities. This article examines the process of land acquisition during the construction of regional highways, its problems, and solutions in accordance with the legislative framework of the Russian Federation.

Keywords: seizure of land plots, highways of regional importance, property valuation

Введение

Изъятие земельных участков является важным этапом процесса строительства автомобильных дорог, в том числе региональных, поскольку затрагивает права собственности граждан и организаций. Данный процесс регулируется российским законодательством, однако практика показывает наличие ряда проблем и противоречий, возникающих в ходе реализации проектов по строительству автодорог, поэтому обсуждение данной темы актуально и требует изучения.

Настоящая статья посвящена рассмотрению ключевых аспектов проблемы изъятия земель, анализа правовых оснований и предложению возможных путей совершенствования процесса изъятия земель.

Методы и материалы

Вопросы изъятия земельных участков регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Согласно статье 49 ЗК РФ, изъятие земли возможно в случаях, предусмотренных федеральными законами, в частности,

для государственных нужд, включая строительство объектов инфраструктуры, среди которых автомобильные дороги регионального значения [1].

Под автомобильными дорогами регионального и межмуниципального значения понимаются автомобильные дороги, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации и финансируемые из их бюджетов. В перечень автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения не могут включаться автомобильные дороги общего пользования федерального значения и их участки.

Сеть региональных автомобильных дорог постоянно развивается, следовательно происходит непрерывная изыскательская работа, работа по проектированию дорог, формированию документации по планировке территории и изъятию земельных участков в рамках строительства новых объектов [2].

Результаты

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд – это прекращение права собственности, либо права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также досрочное прекращение договора аренды или договора безвозмездного пользования земельного участка по инициативе государства [3].

При выявлении земельных участков, которые проходят через полосу отвода дороги, а также при возникновении необходимости, подается ходатайство об изъятии земельного участка в установленной Росреестром форме. С ходатайством вправе обратиться организации, являющиеся субъектами естественных монополий, уполномоченные на изъятие земельного участка в соответствии со статьей 49 Земельного Кодекса Российской Федерации, недропользователи, организации, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории [4].

При принятии решения об изъятии с каждым правообладателем изымаемого земельного участка должно заключаться соглашение об изъятии земельного участка.

Такое соглашение заключается в письменной форме между правообладателями изымаемой недвижимости, уполномоченным органом власти, органом местного самоуправления, а также организацией, подавшей ходатайство (при наличии такого ходатайства).

В случае, если правообладатель по каким-либо причинам не согласен с передачей земельного участка или с установленным размером возмещения за него, а также в случае, если правообладатель не найден, то уполномоченный орган обращается в суд с заявлением о признании права собственности субъекта РФ.

Рассмотрим более детально проблемы при передачи земельного участка, изымаемого у правообладателя для строительства автомобильной дороги.

Несовершенство механизма согласования решений об изъятии. После публикации уведомления о планируемом изъятии, согласно действующего законодательства, собственники объектов недвижимости, по которым права не зарегистрированы в

едином государственном реестре недвижимости, в течение 60 дней вправе подать заявление об учете их прав.

Однако, необходимо учитывать, что уполномоченные органы не обязаны активно уведомлять владельцев о решении изъятия, в связи с чем, нет гарантии, что собственники объектов с этим уведомлением ознакомятся, следовательно и заявить о своих правах в установленный срок они с высокой вероятностью не смогут, в результате чего происходят затяжные судебные процессы.

Недостаточная прозрачность процедур оценки стоимости имущества. Одним из наиболее острых вопросов является оценка рыночной стоимости подлежащих изъятию земельных участков и расположенных на них строений. Часто владельцы считают оценку заниженной, что ведет к судебным спорам и затягиванию сроков строительства.

Законодательством предусмотрено проведение независимой экспертизы для определения справедливой компенсации собственникам, однако судебная практика свидетельствует о наличии существенных разногласий относительно методик расчета компенсаций. Это создает предпосылки для злоупотреблений и неэффективного расходования бюджетных средств.

На практике нередко случаются ситуации, когда изъятие земельного участка происходит вместе с объектами недвижимости, расположенными на этом земельном участке и состоящими на государственном кадастровом учете или вовсе не идентифицированы и соответственно на которые не оформлены права в соответствующем порядке. Возникает спорная ситуация между собственником и уполномоченным органом о размере возмещения [5].

Судебная практика по данному вопросу также не сформирована. С одной стороны, вопрос о составе изымаемого имущества должен решаться в рамках спора об изъятии. И после разрешения такого спора предъявление требований по неучтенным объектам, входящим в тот же комплекс, не допускается. С другой стороны, оставшаяся имеющаяся практика исходит из того, что требования о компенсации в силу п. 11 ст. 56.5 ЗК РФ могут быть заявлены и после изъятия. Соответственно, требования о компенсации за «неучтенные» объекты стоит заявлять при рассмотрении спора об изъятии учтенных, хотя такой порядок прямо и не предусмотрен законом [6].

При этом в признании решений об изъятии, не учитывающих часть расположенных на изымаемых участках объектов, недействительными суды отказывают со ссылкой на то, что их правообладатели не лишены права требовать компенсации в порядке п. 11 ст. 56.5 ЗК РФ.

Стоит отметить, что п. 5 ст. 26 Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ предусмотрено действующее для граждан правило о том, что при изъятии участка, принадлежащего на праве собственности, аренды или иных, компенсация выплачивается за находящиеся на таком участке незарегистрированные здания. Однако практики применения данной нормы фактически нет. Очевидно, что на деле не обойдется без вопросов о капитальном характере таких объектов, отсутствии у них признаков самовольной постройки и т.д. [7].

В свою очередь, п. 3 той же статьи установлено (не только для граждан, а для всех правообладателей) презумпция, что при отсутствии права на земельный участок, занятый находящимся в собственности зданием, за участок начисляется компенсация как за право его аренды на 49 лет.

Нарушение баланса частных и общественных интересов. Процесс изъятия предполагает соблюдение принципа пропорциональности интересов государства и собственника. Государству важно обеспечить своевременное развитие транспортной сети, тогда как собственник вправе рассчитывать на справедливые условия возмещения ущерба.

Практически возникают ситуации, когда нарушение балансировки интересов проявляется в несправедливом распределении бремени расходов на возмещение убытков, компенсируемых лишь частично либо вовсе не покрывающих реальные потери владельцев недвижимости.

Обсуждение

Для повышения эффективности и справедливости процесса изъятия возможно введение дополнительных мер.

Во-первых, усовершенствовать механизм согласования решения об изъятии возможно с помощью создания специальных веб-ресурсов и интерактивных карт, позволяющих гражданам оперативно получать информацию о планируемых проектах, сроках и порядке действий при наступлении обстоятельств, влияющих на право владения землей.

Во-вторых, создание специализированного института уполномоченных представителей позволит осуществлять контроль над процессом изъятия и участвовать в урегулировании споров.

В-третьих, привлечение профессиональных оценочных компаний и установление единых стандартов расчетов позволит сформировать прозрачную систему оценки стоимости объектов недвижимости.

В-четвертых, вовлечение общества в обсуждение проектов с участием всех заинтересованных сторон посредством публичных слушаний.

Заключение

Проблематика изъятия земельных участков при строительстве автомобильных дорог регионального значения остается актуальной задачей современного российского правового поля. Совершенствование нормативно-правового регулирования, повышение качества взаимодействия между государством и гражданами, формирование эффективной модели управления рисками позволит минимизировать негативные последствия процесса изъятия и создать благоприятные условия для устойчивого развития дорожной инфраструктуры.

Таким образом, задача законодателя заключается в создании правовой основы, обеспечивающей баланс интересов всех участников проекта и минимизацию социальных конфликтов, сопутствующих процессу изъятия земельных участков.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 08.11.2025).
2. Методика определения положения объектов в полосе отвода автомобильных дорог / О. В. Твердовский, А. Г. Рудомир, В. С. Ливашин . - Текст : непосредственный // Современные проблемы геодезии и оптики : тез. докл. 51 научно-техн. конф. преподавателей СГГА, 16-19 апр. 2001 г. - Новосибирск : СГГА, 2001. - С. 114
3. Шацкая, М. Г. Критерии определения оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в российском законодательстве / М. Г. Шацкая / Экологическое право. – 2019. – №2. – С. 21 – 25.
4. Постановление Правительства РФ от 02.09.2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/12169426/> (дата обращения: 10.11.2025).
5. Земельное право России : учебник / Ю. Г. Жариков, В. Х. Улюкаев, Г. А. Ларионов, О. Н. Макаров. - Москва : Былина, 1997. - 401 с.
6. Комов, Н. В. Земельные отношения и землеустройство в России / Н. В. Комов, А. З. Родин, В. В. Алакоз. - Москва : РУССЛИТ, 1995. - 512 с.
7. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ (ред. от 05.04.2021) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc/ (дата обращения: 10.11.2025).

© Е. А. Русакова, 2026