

УДК 347.235

Механизмы защиты прав, свобод и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и пути их совершенствования

Машков Василий Сергеевич, магистрант, Саратовская государственная юридическая академия, vashkov.masily@yandex.ru

В статье рассматриваются современные механизмы защиты прав, свобод и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Анализируются возможности внесудебной и судебной защиты в рамках указанного процесса. На основе исследования судебной практики акцентируется внимание на том, что защита прав предпринимателей наиболее часто осуществляется именно в судебной форме, поскольку суд в данном случае наиболее эффективно разрешает вопрос о законности и обоснованности изъятия земельных участков, соблюдении установленных требований, а также наличии или отсутствии нарушений со стороны уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Ключевые слова: правозащитные механизмы, судебная защита, внесудебная защита, субъекты предпринимательской деятельности, изъятие земельных участков, государственные и муниципальные нужды.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд — сложный процесс, в котором происходит столкновение частных интересов, например субъектов предпринимательской деятельности, и публичных интересов государства в лице уполномоченного органа. Однако не следует забывать о том, что развитие предпринимательской деятельности также соотносится с потребностями государства, поскольку существенно влияет на его экономическую стабильность и потенциал. В данном контексте еще более актуализируется вопрос об эффективности защиты прав, свобод и законных интересов предпринимателей при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В первую очередь подчеркнем, что процесс изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд детально регламентируется действующим гражданским и земельным законодательством. Данный процесс должен быть обоснованным и осуществляться исключительно на законодательно установленных основаниях (ст. 49 ЗК РФ) и с учетом условий изъятия (ст. 56.3 ЗК РФ), в соответствующей процессуальной форме, предусматривающей в т. ч. целый ряд обязательных действий со стороны уполномоченных органов государственной власти (уведомление собственника о принятом решении, подготовку соглашения и др.). Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд может производиться как в добровольном порядке, когда предприниматель и компетентные органы приходят к согласию в процессе заключения соответствующего соглашения, так и в принудительном порядке, если предприниматель не согласен с вынесенным решением об изъятии земельного участка или размером возмещения.

К настоящему моменту в Российской Федерации сформировались различные механизмы защиты прав предпринимателей, которые предполагают возможность осуществления правозащитной деятельности как в судебной форме, так и посредством целого ряда внесудебных процедур. Специфика предпринимательской деятельности обуславливает необходимость выбора эффективных способов защиты прав, свобод и законных интересов предпринимателей с учетом содержательных особенностей возникающих споров. Хотя в настоящее время предприниматели достаточно часто используют внесудебные формы правозащитной деятельности, наиболее эффективной представляется именно судебная форма защиты прав — в отдельных правовых ситуациях действу-

ющее законодательство прямо предусматривает возможность защиты прав только в таком порядке.

Внесудебные формы разрешения споров достаточно широко применяются в российской правовой системе. Данная форма разрешения споров представляет собой совокупность мероприятий, методов, механизмов, направленных на разрешение конфликта вне судебной системы либо в качестве ее дополнительного элемента. В качестве отдельных форм внесудебной защиты прав и законных интересов предпринимателей можно указать, например:

- 1) переговоры и досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров;
- 2) нотариальную защиту;
- 3) третейское разбирательство;
- 4) самозащиту;
- 5) защиту прав в административном порядке [8, с. 10].

При защите своих прав предприниматели вправе прибегать к общегражданским способам защиты прав. Каких-либо особенностей, обусловленных спецификой предпринимательской деятельности, среди способов защиты прав в целом нет. Это предопределено российской концепцией общегражданского законодательства, которое рассматривает предпринимательскую деятельность как разновидность обычного гражданского оборота. Соответствующие способы защиты гражданских прав предусмотрены в ст. 12 ГК РФ [1].

Важно отметить, что содержательная и процессуальная специфика изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд обуславливает особенности защиты прав предпринимателей в данных обстоятельствах. Если говорить о внесудебных формах и перспективности их применения, то они актуальны в меньшей степени, разве что при рассмотрении взаимодействия компетентных органов власти и предпринимателей в процессе подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Однако далеко не всегда рассматриваемый процесс реализуется в добровольном порядке, что вызвано множеством причин, в т. ч. острой заинтересованностью самих предпринимателей в использовании конкретных земельных участков. Как справедливо отмечает Конституционный Суд Российской Федерации, «возможность принудительного изъятия имущества должна уравнеше-

ваться неукоснительным соблюдением установленных Конституцией Российской Федерации гарантий неприкосновенности права собственности, что предполагает конституционную обязанность законодателя установить надлежащие юридические процедуры принятия и исполнения решений об изъятии имущества у собственника» [3]. Именно поэтому в рамках заявленной проблематики особое значение приобретают законность и обоснованность действий со стороны компетентных органов, а также четкое соблюдение процедурных нюансов осуществления принудительного изъятия.

Действующее земельное законодательство прямо предусматривает ситуации, связанные с судебной защитой прав предпринимателей в процессе изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. Так, согласно ст. 56.6 ЗК РФ правообладатель имеет право обжаловать в суд решение об изъятии в течение трех месяцев со дня уведомления о принятом решении [2]. Хотя в положениях ЗК РФ, регламентирующих особенности подготовки и заключения соглашения об изъятии, отсутствуют отдельные указания на обжалование правообладателем предлагаемых размеров возмещения, данная возможность все так же сохраняется за правообладателем, в т. ч. посредством отказа от подписания проекта соответствующего соглашения и дальнейшего обжалования решения об изъятии. Судебное разбирательство является обязательным для принудительного изъятия, в связи с чем правообладатель-предприниматель при наличии несогласия с процедурой изъятия в любом случае окажется в суде: либо в роли истца при инициировании обжалования принятого решения, либо в качестве ответчика при обращении компетентных органов.

Анализ судебной практики по заявленной проблематике позволяет сделать вывод о том, что правозащитная деятельность предпринимателей наиболее часто осуществляется именно в судебной форме, поскольку суд в данном случае наиболее эффективно решает вопрос о законности и обоснованности проводимой процедуры, соблюдении установленных требований и наличии или отсутствии нарушений со стороны уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Достаточно редко встречаются дела, в которых суды признают незаконными процесс изъятия и действия уполномоченных органов. Так, например, возникают ситуации, связанные с фактическим частичным изъятием земель для государственных и муниципальных нужд, сопровождающимся обсуждением процедуры изъятия, но при отсутствии соответствующего решения [4]. При этом суды различных инстанций подчеркивают, что процедура изъятия без такого решения не проводится, что становится основанием для возмещения предпринимателям убытков.

Также в практике встречаются ситуации, когда изъятие части земельного участка делает невозможным дальнейшее полноценное функционирование предпринимателя в рамках его деятельности с учетом ее целевой специфики. Так, например, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа удовлетворил требование предпринимателя о признании частично незаконными постановления администрации и соглашения об изъятии части земельного участка и объектов недвижимости, а также об обязанности включить участок в

постановление, т. к. заключением судебной экспертизы установлено отсутствие возможности обеспечить оставшуюся у предпринимателя часть участка инженерной инфраструктурой и транспортной доступностью [6].

Однако решающим фактором для признания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд законным является не только наличие решения уполномоченного органа, но и обоснованность его принятия, которая напрямую зависит от фактического использования данных участков предпринимателями. Так, например, Арбитражный суд Дальневосточного округа передал дело на новое рассмотрение, т. к. не была подтверждена целесообразность изъятия участка из частной собственности для геологического изучения недр, а также не был установлен приоритет обеспечения общественных потребностей в развитии минерально-сырьевой базы над фактическим использованием предпринимателем земельного участка для организации экологического туризма [5]. В данной ситуации, несмотря на наличие принятого по ходатайству недропользователя приказа уполномоченного органа об изъятии для проведения работ, связанных с использованием недрами, участка, на котором располагалась туристическая база общества, последнее справедливо обратилось в суд с иском о признании незаконным приказа уполномоченного органа в целях защиты своих прав, свобод и законных интересов.

В целом количество судебных споров, связанных с защитой прав предпринимателей в процессе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, достаточно велико, однако наиболее часто оспариваются именно размеры возмещения. Предприниматели отказываются от подписания соглашений об изъятии, в т. ч. указывая на заниженную стоимость изымаемого участка и имущества или отсутствие учета упущенной выгоды. В такой ситуации важнейшее значение приобретает проведение экспертизы, организацию которой при принудительном изъятии берет на себя уполномоченный орган власти. При этом, если размер возмещения по результатам такой экспертизы представляется низким, в судебной практике имеется множество случаев, когда в процессе дальнейшего обжалования принятых судебных решений предприниматель инициирует проведение повторной экспертизы, по результатам которой и принимается решение вышестоящей судебной инстанции. Суды при этом удовлетворяют требования, поскольку признают надлежащим доказательством заключение судебной экспертизы, которым, например, определен размер денежной компенсации с учетом упущенной выгоды [7].

На основе проведенного анализа следует сделать вывод о том, что для эффективной защиты прав, свобод и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд принципиальное значение приобретает знание предпринимателями своих прав и процессуальных особенностей проведения соответствующей процедуры. Обращение в судебные органы в подобной ситуации позволит установить законность и обоснованность ее проведения, а также конкретизировать размер возмещения.

Примечания

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.02.2019 N 9-П // Собрание законодательства РФ. 2019. N 7 (ч. II). Ст. 712.
4. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 07.04.2021) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2021. N 7.

5. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.01.2026 N Ф03-3781/2025 по делу N А51-16392/2024 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.12.2025 N Ф08-7281/2025 по делу N А53-7957/2024 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.02.2026 N Ф04-156/2026 по делу N А81-11993/2024 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Губогло Н. М., Черевко В. В. Внесудебные формы защиты прав предпринимателей // Форум. Серия: Современное состояние и тенденции развития гуманитарных и экономических наук. 2024. N S1.

English version

Mechanisms for protecting the rights, freedoms, and legitimate interests of business entities in the expropriation of land plots for state or municipal needs and ways of improving them

Mashkov Vasily Sergeevich, master, Saratov State Law Academy

This article examines the contemporary mechanisms for protecting the rights, freedoms, and legitimate interests of business entities in the expropriation of land plots for state or municipal needs. It analyzes the possibilities of both extrajudicial and judicial protection within this process. Based on a study of judicial practice, particular attention is paid to the fact that the protection of entrepreneurs' rights is most often carried out precisely in judicial form, since in such cases the court most effectively resolves issues concerning the legality and justification of the expropriation of land plots, compliance with the established requirements, as well as the presence or absence of violations on the part of authorized state authorities or local self-government bodies.

Keywords: protection mechanisms, judicial protection, extrajudicial protection, business entities, expropriation of land plots, state and municipal needs.