О некоторых проблемах института возмещения стоимости земельных участков, изымаемых для государственных и муниципальных нужд

Подлевских Ольга Викторовна
доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Уральского юридического института МВД России, olga01181981@yandex.ru

В настоящей статье исследуется проблема возмещения за изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Автор исследует правовую природу судебного решения о принудительном изъятии и ее значение для возникновения денежного обязательства по выплате возмещения. На основе анализа законодательства и судебной практики исследуется возможность начисления процентов за просрочку и особенности исполнения соответствующих судебных актов путем обращения взыскания на бюджетные денежные средства.
Ключевые слова: изъятие недвижимости, равноценное возмещение, преобразовательный судебный акт, проценты.

Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, п. 4 ст. 281 ГК РФ принудительное изъятие недвижимости для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения. Указанная норма устанавливает основную правовую гарантию защиты прав и законных интересов собственника изымаемого объекта в виде предоставления имущественного эквивалента изымаемого объекта и компенсации расходов, обусловленных необходимостью удовлетворения публичных потребностей за счёт имущества частных лиц. Обесценение денег и рост стоимости аналогичной недвижимости в период между вступлением в силу судебного акта об изъятии имущества и полной выплатой размера возмещения способны снизить его компенсационный эффект. Поэтому своевременность выплаты выступает одним из наиболее существенных условий эффективной реализации данной конституционно-правовой гарантии.

Самостоятельную научную проблему составляет вопрос о правовой природе судебного решения о принудительном изъятии имущества в контексте ее влияния на характер юридических последствий просрочки выплаты возмещения. От избранного подхода к определению правовой природы судебного решения зависит определение надлежащего способа защиты прав прежнего собственника изымаемого объекта.

Актуальность темы исследования подтверждается данными судебной статистики. Количество рассмотренных федеральными судами общей юрисдикции дел об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд и определении их выкупной цены неуклонно растет. Так, в 2021 г. оно составляло 887, 1187 - в 2022 г., 1383 - в 2023 г., 2059 - в 2024 г. и 2 233 - в 2025 г. [1]. Данные показатели свидетельствуют о масштабировании государственного вмешательства в частноправовую сферу и указывают на необходимость совершенствования гарантий защиты имущественных прав собственников земельных участков.

Процедура изъятия предполагает принятие соответствующего решения уполномоченным органом, определение условий отчуждения в проекте соглашения об изъятии с последующим направлением данного проекта собственнику земельного участка. Во всяком случае изъятию земельного участка должно предшествовать предварительное предоставление равноценного возмещения. Условия изъятия устанавливаются соглашением с собственником. В случае недостижения соглашения данные условия определяются судом в соответствии с п. 6 ст. 279 ГК РФ. Подготовка соглашения включает проведение необходимых кадастровых работ и оценки стоимости изымаемого объекта. К соглашению об изъятии земельного участка у собственника применяются правила о купле-продаже или мене. Размер возмещения включает в себя рыночную стоимость изымаемой недвижимости и обусловленные таким изъятием убытки, включая упущенную выгоду, возникшую вследствие невозможности исполнения правообладателем обязательств перед третьими лицами. С согласия собственника допускается предоставление иного земельного участка с зачётом его стоимости в размер возмещения согласно п. 3 ст. 281 ГК РФ.

Принудительное изъятие земельного участка осуществляется в судебном порядке. По общему правилу, иск может быть предъявлен не ранее истечения девяноста дней со дня получения собственником проекта соглашения (п. 2 ст. 282 ГК РФ, п. 10 ст. 56.10 ЗК РФ). Суд разрешает вопрос о допустимости изъятия и определяет условия его осуществления (п. 6 ст. 279 ГК РФ).

Определение порядка исполнения обязанности по выплате возмещения требует учета субъектного состава отношения. Согласно п. 13 ст. 56.10 ЗК РФ возмещение предоставляется за счёт соответствующего бюджета или средств организации, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии.

Требование о принудительном изъятии земельного участка направлено на прекращение прав нынешнего собственника участка. В соответствии со ст. 282 и п. 6 ст. 279 ГК РФ суд в своем решении обязан установить наличие оснований для изъятия и определить его условия, включая размер и сроки выплаты возмещения. В судебной практике

применяется подход, в соответствии с которым процедура принудительного изъятия земельных участков для публичных нужд представляется собой частный случай заключения договора в судебном порядке в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ. Его нормативной предпосылкой может послужить п. 7 ст. 56.9 ЗК РФ, предусматривающий применение к соглашению об изъятии правил о купле-продаже или мене. В рамках данного подхода судебное решение представляет собой волезамещающий акт, формирующий юридический состав, лежащий в основании возникновения между сторонами спора обязательственного отношения, в содержание которого входит, в том числе, денежное обязательство по выплате возмещения за изымаемый земельный участок. В этой связи с момента вступления в силу соответствующего судебного решения между сторонами возникает обязательство, условия которого определены в тексте судебного акта и заключение какого-либо соглашения в письменном виде не требуется (п. 42 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 года № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (далее – Постановление №49)).

Как следствие, нарушение условий этого подразумеваемого соглашения, в частности, выражающееся в невыплате возмещения в полном объеме в установленный судом или следующий из положений законодательства срок формирует основание для привлечения виновной стороны к гражданско-правовой ответственности, в частности, в форме взыскания процентов по ст. 395 ГК РФ. Соответственно, судебное решение о принудительном изъятии является преобразовательным судебным решением, поскольку в момент своего вступления в законную силу порождает между сторонами гражданское обязательственное правоотношение.

Преобразовательной природе судебного решения об изъятии соответствуют содержащиеся в ЗК РФ положения, устанавливающие момент возникновения отдельных вещно-правовых последствий в ходе процедуры изъятия. Согласно п. 1-3 ст. 56.11 ЗК РФ вступившее в силу решение служит основанием для изменения, прекращения и государственной регистрации прав на изымаемый объект. Однако при денежном возмещении эти последствия наступают исключительно после предварительного предоставления равноценного возмещения. Прекращение регистрируемых прав по общему правилу связывается с моментом государственной регистрации перехода права.

Если признавать, что обязательственная связь возникает со дня вступления судебного решения в законную силу, срок его исполнения должен быть определен в тексте судебного решения (п. 6 ст. 279 ГК РФ). При отсутствии установленного срока исполнения, как представляется, подлежит применению правила п. 2 ст. 314 ГК РФ. Как следствие, неисполнение данной, денежной по своей природе, обязанности в надлежащий срок создает основания для взыскания процентов, предусмотренных п. 1 ст. 395 ГК РФ, которые по общему правилу начисляются до дня фактической выплаты соответствующей суммы (п. 3 ст. 395 ГК РФ). Взыскание основной суммы долга и соответствующих имущественных санкций, соответственно, должно осуществляться собственником земельного участка после истечения срока исполнения обязательства.

Определение момента начала просрочки для целей взыскания суммы процентов по ст. 395 ГК РФ требует исследования особенностей порядка исполнения судебных актов об обращении взыскания на денежные средства бюджетов, установленного ст. 242.2 БК РФ. Согласно ч. 1,3,4 ст. 242.2 БК РФ для исполнения судебных актов по искам к Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям о взыскании денежных средств за счет казны Российской Федерации (за исключением судебных актов о взыскании денежных средств в порядке субсидиарной ответственности главных распорядителей средств соответствующего бюджета) направляются для исполнения соответственно в Министерство финансов Российской Федерации, в финансовый орган субъекта Российской Федерации и в финансовый орган муниципального образования. Согласно ч. 6 ст. 242.2 БК РФ исполнение судебных актов производится в течение трех месяцев со дня поступления исполнительных документов на исполнение.

Как отметил Конституционный Суд РФ в постановлении от 18.11.2025 г. № 39-П [2], начало исполнения обусловлено волеизъявлением взыскателя, поэтому нахождение присужденных сумм на казначейских счетах в пределах установленного срока само по себе не свидетельствует об их неправомерном удержании. Вместе с тем индексация таких сумм осуществляется со дня поступления исполнительных документов на исполнение (ч. 1.1 ст. 183 АПК РФ, ч. 4 ст. 208 ГПК РФ и ч. 1.1 ст. 189.1 КАС РФ). Следовательно, момент просрочки исполнения обязательства по выплате возмещения связывается с истечением трехмесячного срока с момента направления исполнительного документа на исполнение.

В определении от 19.08.2024 № 306-ЭС24-2423 по делу № А55-14221/2023 Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ отметила, что исполнение судебного акта за счет казны публично-правового образования обусловлено предъявлением исполнительных документов в установленном бюджетным законодательством порядке. До их поступления в уполномоченный финансовый орган неисполнение судебного акта не признается неправомерным удержанием денежных средств и не влечет начисления процентов по ст. 395 ГК РФ [3].

Этот подход может быть обоснован с опорой на п. 17 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 мая 2019 г. № 13 «О некоторых вопросах применения судами норм Бюджетного кодекса Российской Федерации, связанных с исполнением судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации», исключающий начисление процентов в период течения трехмесячного срока на исполнение. Как следствие, при применении данного подхода к рассматриваемой категории дел проценты могут начать начисляться лишь со дня, следующего за истечением указанного срока, до дня фактической выплаты включительно.

Вместе с тем обязательственная квалификация обязанности по выплате возмещения позволяет обосновать иной подход к определению начала начисления процентов. В рамках этого подхода юридически значимым обстоятельством выступает просрочка исполнения денежного обязательства. Если срок исполнения установлен судебным решением, проценты начисляются после его истечения, а при отсутствии в судебном акте указания на той срок подлежит применению общее правило п. 2 ст. 314 ГК РФ, предусматривающее исполнение в течение семи дней со дня предъявления кредитором соответствующего требования. Таким образом, начало начисления процентов связывается с нарушением срока исполнения обязательства независимо от предъявления исполнительного листа в уполномоченный финансовый орган.

Такой подход находит свое подтверждение в сложившейся судебной практике. Так, в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 16.07.2026 № Ф05-10771/2026 рассмотрен вопрос о взыскании процентов за несвоевременную выплату возмещения за недвижимость, изъятую для государственных нужд. Решение об определении размера возмещения вступило в законную силу 30.01.2025, однако выплата произведена 04.08.2025. Собственник потребовал взыскать проценты по ст. 395 ГК РФ за указанный период.

Суд квалифицировал отношения по изъятию недвижимости как отношения по возмездному отчуждению имущества, регулируемые нормами о купле-продаже (п. 7 ст. 56.9 ЗК РФ). Со ссылкой на п. 4 ст. 445 ГК РФ и п. 42 Постановления № 49 суд указал, что с момента вступления в законную силу судебного решения, между сторонами возникло обязательственное отношение. Соответственно, несвоевременная выплата установленного судом возмещения представляет собой нарушение денежного обязательства и служит основанием для начисления процентов по ст. 395 ГК РФ [4].

Аналогичный подход был применен Арбитражным судом Уральского округа в постановлении от 11.02.2026 г. № Ф09-5162/25. В деле рассматривалось требование о взыскании процентов по ст. 395 ГК РФ в связи с несвоевременной выплатой возмещения за изъятый земельный участок. С администрации муниципального образования судебным решением ранее было взыскано 78 094 300 руб., однако фактическая выплата произведена с просрочкой, вследствие чего предприятие потребовало взыскать 13 727 410,10 руб. процентов. Администрация возражала против иска, ссылаясь на соблюдение трехмесячного срока исполнения судебного акта, установленного п. 6 ст. 242.2 БК РФ. Удовлетворяя требование, суды указали, что судебным решением подтверждено существование денежного обязательства по выплате возмещения, несвоевременное исполнение которого влечет начис-

ление процентов по ст. 395 ГК РФ. Специальный порядок исполнения судебных актов о взыскании денежных средств из муниципального бюджета не изменяет гражданско-правовой природы обязательства и не освобождает должника от ответственности за просрочку [5].

Таким образом, правовая квалификация судебного решения о принудительном изъятии в качестве преобразовательного акта позволяет обосновать возникновение между сторонами обязательственной связи, в содержание которой входит обязанность осуществить выплату определенного судом размера возмещения. При таком подходе момент начала начисления процентов по ст. 395 ГК РФ связывается с нарушением срока исполнения денежного обязательства, установленного судебным решением, а при отсутствии в судебном акте указания на соответствующий срок – с момента истечения срока исполнения обязательства, предусмотренного п. 2 ст. 314 ГК РФ.

В связи с этим представляется обоснованным подход, согласно которому специальный порядок исполнения судебных актов о взыскании денежных средств из соответствующего бюджета не подлежит применению при взыскании возмещения за изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Предусмотренный бюджетным законодательством срок исполнения судебного акта не должен рассматриваться как отсрочка исполнения такого обязательства, исключающая ответственность за его нарушение в пределах трехмесячного срока с момента поступления исполнительного документа на исполнение.

Литература

1. Данные судебной статистики // Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации. URL: https://cdep.ru/?id=79 (дата обращения: 23.10.2026).

2. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 18 ноября 2025 г. № 39-П «По делу о проверке конституционности пункта 6 статьи 242.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Правительства Магаданской области» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: https://publication.pravo.gov.ru/document /0001202511190001 (дата обращения: 23.10.2026).

3. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 19 августа 2024 г. № 306-ЭС24-2423 по делу № А55-14221/2023 // СПС «Гарант». URL: https://base.garant.ru/409560687/ (дата обращения: 23.10.2026).

4. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16 июля 2026 г. № Ф05-10771/2026 по делу № А40-215853/2025 // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=589299 (дата обращения: 23.10.2026)

5. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 11.02.2026 № Ф09-5652/25 по делу № А60-70244/2024 // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=278827#0VuqoYVcn61IGHTG (дата обращения: 23.10.2026).

On certain issues regarding the recovery of compensation for the expropriation of land for state or municipal needs

Podlevskikh O.V.
Ural Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia

This article examines the issue of compensation for the expropriation of land plots for state or municipal needs. The author explores the legal nature of a court judgment on compulsory expropriation and its significance for the emergence of a monetary obligation to pay compensation. Based on an analysis of legislation and judicial practice, the article investigates the possibility of accruing interest for late payment, as well as the specific procedures for enforcing such court judgments through the recovery of funds from the state or municipal budget.

Keywords: expropriation of real estate, equivalent compensation, constitutive court judgment, interest

References

1. Judicial Statistics // Judicial Department at the Supreme Court of the Russian Federation. URL: https://cdep.ru/?id=79 (accessed: 23 October 2026).

2. Judgment of the Constitutional Court of the Russian Federation of 18 November 2025 No. 39-P “On the Review of the Constitutionality of Paragraph 6 of Article 242.2 of the Budget Code of the Russian Federation in Connection with a Request from the Government of the Magadan Region” // Official Internet Portal of Legal Information. URL: https://publication.pravo.gov.ru/document/ 000120251 1190001 (accessed: 23 October 2026).

3. Ruling of the Judicial Chamber for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of 19 August 2024 No. 306-ES24-2423 in Case No. A55-14221/2023 // Garant Legal Reference System. URL: https://base.garant.ru/409560687/ (accessed: 23 October 2026).

4. Resolution of the Arbitrazh Court of the Moscow District dated July 16, 2026, No. F05-10771/2026 in Case No. A40-215853/2025 // ConsultantPlus Legal Reference System. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=589299 (accessed October 23, 2026).

5. Resolution of the Commercial Court of the Urals Circuit of 11 February 2026 No. F09-5652/25 in Case No. A60-70244/2024 // ConsultantPlus Legal Reference System. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=278827#0VuqoYVcn61IGHTG (accessed: 23 October 2026)