



УДК 34

ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ И ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРАВОВОЙ БЕЗОПАСНОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПРИ УСТАНОВ- ЛЕНИИ ЗОУИТ

Климова Екатерина Сергеевна

студентка

научный руководитель: **Кузьмина Мария Вячеславовна**

кандидат юридических наук, доцент кафедры предпринимательского и трудового права

Оренбургский институт (филиал) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), г. Оренбург

Аннотация. ЗОУИТ призваны обеспечить защиту жизни и здоровья граждан, охрану окружающей среды, безопасность эксплуатации объектов транспорта, энергетики и связи. Однако установление ЗОУИТ нередко приводит к существенным ограничениям прав собственников земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости. Возникают риски снижения рыночной стоимости имущества, запрета на строительство или реконструкцию, а в отдельных случаях — угрозы сноса уже возведённых построек. Цель данной статьи — проанализировать правовые механизмы защиты собственников при установлении ЗОУИТ, выявить существующие проблемы.

Ключевые слова: ЗОУИТ, ЕГРН, права граждан.

COMPENSATION FOR DAMAGES AND THE PURCHASE OF LAND PLOTS AS METH- ODS OF ENSURING THE LEGAL SECURITY OF OWNERS WHEN ESTABLISHING A LAND USE TAX (ZOUIT)

Ekaterina Sergeevna Klimova

student

supervisor: **Kuzmina Maria Vyacheslavovna**

PhD in Law, Associate Professor

Orenburg Institute (branch) of the O.E. Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Orenburg

Abstract. ZSOUT are designed to ensure the protection of citizens' lives and health, environmental safety, and the safe operation of transport, energy, and communication facilities. However, the establishment of ZSOUT often leads to significant restrictions on the rights of landowners and property owners. There are risks of a decrease in the market value of property, prohibitions on construction or renovation, and, in some cases, the threat of demolition of existing buildings. The purpose of this article is to analyze

the legal mechanisms for protecting property owners when establishing ZOUIT, identify existing problems.

Keywords: ZOUIT, EGRN, rights of citizens.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации, одним из ограничений прав на землю является ограничения использования земельных участков в ЗОУИТ. Прежде всего, отметим, что законодатель определяет ЗОУИТ через перечисление видов таких зон с их открытым перечнем [1]. В пункте 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации закреплено, что зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. ЗОУИТ в зависимости от их специфики могут быть разделены на две группы: 1) зоны, которые устанавливаются в силу соответствующего закона и возникновение которых не требует принятия какого-либо отдельного акта органа власти. Причиной их установления является факт существования конкретного объекта. В данную группу можно включить водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия; 2) зоны, которые возникают вследствие принятия решения правомочным органом. К данной группе относят все иные ЗОУИТ [2].

В соответствии с частью 1 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации, ЗОУИТ устанавливаются в таких целях как: 1) защита жизни и здоровья граждан; 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства; 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия, геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети; 4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира; 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства. Таким образом, установление ЗОУИТ всегда обусловлено необходимостью достижения общественно значимых результатов. Данная целевая направленность детерминирует внутреннее содержание института, что находит свое отражение в его специфических свойствах.

Характерными признаками ЗОУИТ являются: 1) Устанавливаются в связи с существованием определённых природных, строительных, территориальных объектов (например, объектов культурного наследия, инженерных коммуникаций, транспортных объектов, водных объектов, природных территорий, опасных производств); 2) Направлены на обеспечение безопасности граждан, сохранность указанных объектов, корректность их эксплуатации, охрану окружающей среды, содействие обороне государства или отдельных субъектов. 3) Создают ограничения прав на земельные участки, попадающие в зону с особыми условиями использования; 4) Имеют пространственные границы, которые должны быть определены и внесены в ЕГРН [3].

Первый способ защиты прав собственников предусматривает, в соответствии со статьей 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, особенности возмещения убытков при ограничении прав в связи с установлением или изменением ЗОУИТ. Согласно этой статье, убытки, включая упущенную выгоду, причинённые ограничением прав лиц, подлежат возмещению в полном объёме с учётом особенностей, предусмотренных данной нормой.

Возмещение убытков регулируется соглашением между лицом, имеющим право на возмещение, и правообладателем объекта, в связи с которым введены ограничения на использование недвижимого имущества, согласно пункту 12 статьи 57.1 ЗК РФ. Основанием для заключения соглашения является направление требования о возмещении убытков в течение 5 лет со дня установления или изменения ЗОУИТ либо со дня, когда лицо узнало или должно было узнать об этом, в соответствии с частью 13 статьи 57.1 ЗК РФ. Если соглашение не заключено, вопрос о возмещении убытков может быть разрешён в судебном порядке. Таким образом, нормативно закреплённый механизм возмещения убытков, причинённых установлением или изменением ЗОУИТ (ст. 57.1 ЗК РФ), сочетает диспозитивные и императивные элементы.

В состав убытков, причинённых включением участка в ЗОУИТ, входят: Реальный ущерб — фактические расходы, понесённые правообладателем. Например, выплаченная арендная плата, затраты на освоение участка, штрафы и неустойки, возникшие из-за невозможности исполнения обязательств перед третьими лицами. Упущенная выгода — доходы, которые правообладатель получил бы, если бы участок не был обременён ЗОУИТ. Дискуссии в доктрине и судебной практике вызывает методика оценки убытков, особенно в части упущенной выгоды. Рыночная стоимость земельного участка после его попадания в границы ЗОУИТ (например, подзону приаэродромной территории) может упасть в несколько раз из-за запрета на высотное строительство. Оценка реального ущерба в виде разницы стоимости «до» и «после» установления зоны поддается стандартной независимой экспертизе. Однако расчет упущенной выгоды лиц, лишившихся возможности реализовать инвестиционный проект, остается крайне субъективным. Суды требуют от истца высокой степени вероятности получения дохода, подтвержденной



не просто планами, а выданными разрешениями на строительство и заключенными договорами, что существенно сужает реальный объем правовой защиты собственника.

Вторым способом, согласно пункту 7 статьи 107 Земельного кодекса, является выкуп земельного участка и/или объекта недвижимости. Данное положение предусматривает, что если установление или изменение ЗОУИТ приводит к невозможности использовать земельный участок и (или) расположенный на нём объект недвижимого имущества, правообладатель вправе потребовать выкупа такого участка и (или) объекта у правообладателей зданий, сооружений, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении ЗОУИТ, застройщиков, органов государственной власти, органов местного самоуправления [4]. Пункт 8 статьи 107 касается возмещения за прекращение прав на земельный участок, если он находится в государственной или муниципальной собственности и его использование невозможно в связи с установлением или изменением ЗОУИТ. Размер возмещения определяется по правилам, предусмотренным пунктами 1–4, 6–9 статьи 56.8 ЗК РФ. При этом учитывается вид разрешённого использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об установлении или изменении ЗОУИТ.

Условия для выкупа отличаются в зависимости от того, когда появилась ЗОУИТ.

Если ЗОУИТ появилась после вступления в силу поправок в Земельный кодекс Российской Федерации (после 03.08.2018), условия для выкупа следующие (п. 7, 8 ст. 107 ЗК РФ): земельный участок и недвижимость на нем – в собственности; появление ЗОУИТ делает невозможным использование земли и недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием; объект не является самовольной постройкой; требование заявляет правообладатель участка; убытки в связи с установлением ЗОУИТ не возмещались.

Требование о выкупе можно направить не позднее, чем через 5 лет со дня, когда ЗОУИТ установили или правообладатель об этом узнал.

Потребовать выкупа можно и в том случае, если ЗОУИТ установили до изменений в ЗК РФ (до 03.08.2018). В этом случае условия для выкупа следующие (ч. 25 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ): земельный участок и недвижимость на нем приобретены до появления ЗОУИТ либо в правоустанавливающих документах не было информации о ней; объект не является самовольной постройкой; убытки в связи с установлением ЗОУИТ не возмещались; использование земельного участка или недвижимости на нем невозможно из-за того, что они находятся в границах ЗОУИТ, указанной в ч. 27 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ [5].

Обратимся к примеру из практики. В деле №8810808/2022 истец владел земельным участком площадью 400 м² в категории земель населённых пунктов с разрешённым использованием для ведения личного подсобного хозяйства. На участке также находилась хозяйственная постройка. В мае 2019 года в связи с введением в эксплуатацию взлётно-посадочной полосы в

Международном аэропорту Шереметьево была установлена санитарно-защитная зона (СЗЗ), в которую попал участок истца. Это сделало невозможным использование земли по назначению, что привело к снижению её стоимости и утере экономической ценности для собственника. Истец обратился в Росавиацию с требованием о выкупе участка, но получил отказ. Основанием для отказа стало отсутствие объектов на участке, что, по мнению ответчика, исключало возможность выкупа за счёт субсидии. Кроме того, истец сообщил, что неизвестные лица демонтировали его хозяйственную постройку, что подтверждается заявлением в полицию. Так, в деле, рассмотренном Вторым кассационным судом общей юрисдикции, суд установил, что невозможность застройки участка домом связана с объектом Росавиации, в связи с размещением которого установлена санитарно-защитная зона, поэтому орган госвласти должен был приобрести землю [6].

Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) предстают собой значимый инструмент государственного регулирования, обеспечивающий безопасность населения, охрану окружающей среды и надёжную эксплуатацию объектов критической инфраструктуры. Вместе с тем установление или расширение ЗООИТ влечёт для собственников земельных участков и объектов недвижимости существенные ограничения в использовании имущества. Правовая безопасность собственника определяется эффективностью доступных ему механизмов защиты интересов, предусмотренных земельным законодательством. Ключевыми способами такой защиты выступают: 1) возмещение убытков, причинённых введением ограничений – данный механизм де-юре гарантирует полное покрытие ущерба, но де-факто нивелируется сложностью доказывания упущенной выгоды (особенно на стадии планирования девелоперских проектов. 2) выкуп земельного участка государством либо правообладателем объекта, в связи с которым была установлена ЗООИТ – данный институт, являясь исключительным способом защиты (*ultima ratio*), на практике блокируется размытостью оценочного критерия «невозможности использования участка по целевому назначению», затяжными судебными спорами о выкупной цене и отсутствием оперативных административных процедур.

Список литературы:

1. Башаева Ирина Юрьевна (2020). Понятие зон с особыми условиями использования территорий и их отличительные признаки. Отечественная юриспруденция, (2 (41)), 13-18
2. Тихонова К. В., Калиниченко А. О., Калиниченко Е. О., & Судиловский Е. В. (2020). Правовое регулирование отношений, связанных с установлением зон с особыми условиями использования территорий и определением границ таких зон. Экономика и экология территориальных образований, (1), 77-84.



3. ЗОУИТ на карте Росреестра – что это, расшифровка и виды / Kriston Kadastr. — Москва. — URL: <https://kriston-kadastr.ru/articles/zouit> (дата обращения:17.05.2026). — Текст : электронный.
4. Что такое ЗОУИТ: правовые аспекты и большая реформа / ФинКонт : [сайт]. — Москва, 2024. — URL: <https://www.finkont.ru/blog/что-такое-zouit-pravovye-aspekty-i-bolshaya-reforma/> (дата обращения:17.05.2026). — Текст : электронный.
5. Особенности внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН / ЛенКадастр : [сайт]. — Санкт-Петербург, 2025. — URL: <https://lenkadastr.ru/news?id=2068> (дата обращения:17.05.2026). — Текст : электронный.
6. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 мая 2022 г. №8810808/2022. URL:<https://www.consultant.ru/cons/cgi/> (дата обращения: 17.05.2026)