

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ И НАЗНАЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЭКСПЕРТИЗ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПУБЛИЧНЫХ НУЖД

Жевняк О.В.¹

Ключевые слова: изъятие имущества, государственные и муниципальные нужды, судебная экспертиза, оценочная экспертиза, возмещение при изъятии, размер возмещения, рыночная стоимость, упущенная выгода, реальный ущерб, защита прав собственников, категории судебных дел.

Аннотация

Цель работы: исследовать виды судебных дел, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, и виды судебных экспертиз, назначаемых при оспаривании размера возмещения, выплачиваемого правообладателям изымаемых объектов.

Методы исследования: формально-юридический, статистический, анализ судебной практики.

Результаты исследования. Выделены категории судебных дел, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Установлено, что споры о размере возмещения являются наиболее распространенным предметом судебных разбирательств. Выявлены способы оспаривания размера возмещения. Предложено предоставить право на подачу самостоятельных исков об оспаривании размера возмещения и согласовании условий изъятия. Выделены виды судебных экспертиз, которые проводятся по делам об оспаривании размера возмещения, среди которых как экономические, так и иные виды, в том числе комиссионные и комплексные судебные экспертизы. Установлено, что в большинстве случаев проводится судебная оценочная экспертиза. Предложено комплексное совершенствование правового регулирования назначения и проведения судебных экономических и иных экспертиз, включая уточнение понятийного аппарата, классификацию экспертиз с определением их предмета, объектов, целей и задач и развитие их методического обеспечения.

DOI: 10.24412/2226-0692-2026-2-197-207

Введение

Актуальность темы определяется тем, что изъятие земельных участков представляет собой механизм реализации публичных интересов. Случаи изъятия часто связаны с крупными инфраструктурными проектами (строительством дорог, объектов транспорта, инженерных сетей), что имеет важное социально-экономическое значение для развития территорий². Вместе с тем применение правовых норм об изъятии напрямую затрагивает права собственников земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости. Поэтому данная проблема требует нахождения баланса между частными и общественными интересами, на что неоднократно обращал внимание Конституционный Суд РФ³, в

том числе в феврале 2026 г.⁴ При этом в современной правоприменительной практике по делам об изъятии делается акцент на приоритете публичных интересов над частными [8, с. 11].

Интересы частного собственника в таких ситуациях охраняются предоставлением ему «предварительного и равноценного возмещения, обеспечивающего необходимый баланс публичных и частных интересов»⁵. Именно размер возмещения обычно становится предметом судебных споров.

В юридической науке выделяют проблемы применения норм об изъятии имущества для государственных и муниципальных нужд [1, 4]. Ученые отмечают отсутствие четкого законодательного определения категории «государственные и муниципальные нужды».

² Петюхова А. От таких проблем никто не застрахован // Официальный сайт Росреестра. 2017. 13 февраля (дата обращения: 18.03.2026).

³ Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2019 г. № 2438-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Каменный карьер «Марушкины ворота» на нарушение конституционных прав и свобод положениями статей 56.3, 56.4 и пунктом 7 статьи 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 18.03.2026).

⁴ Арстанова А. КС проверяет конституционность норм о процедуре изъятия недвижимости для государственных нужд // Адвокатская газета. 2026. 5 февраля (дата обращения: 18.03.2026).

⁵ Тимофеев А. КС РФ в борьбе за справедливую рыночную стоимость при изъятии недвижимого имущества для государственных нужд // СПС «Гарант» (дата обращения: 18.03.2026).

¹ Жевняк Оксана Викторовна, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры правового регулирования экономической деятельности Уральского федерального университета имени первого Президента России Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург, Россия. ORCID 0000-0002-5789-6747. E-mail: zevnyak@mail.ru

ципальные нужды»⁶, исследуют вопросы определения размера возмещения [2, 5].

Однако некоторые аспекты темы остаются недостаточно исследованными. Так, в науке не выявлены категории судебных дел, связанных с изъятием, какие требования и на каком этапе реализации процедуры изъятия можно заявлять.

Отдельной проблемой является назначение судебных экспертиз для установления размера возмещения, выплачиваемого правообладателям. В большинстве дел, связанных с изъятием недвижимого имущества для публичных нужд, проводится судебная экономическая экспертиза, что связано с необходимостью справедливого определения размера возмещения, который должен учитывать рыночную стоимость участка или прав на него, объектов недвижимости, расположенных на участке, а также убытков, причиненных изъятием недвижимости (ст. 281 Гражданского кодекса РФ⁷).

Однако в законодательстве и правоприменительной практике не определены четко виды назначаемых экспертиз и их соотношение. В целом, отсутствует единая нормативная классификация судебных экономических экспертиз, что затрудняет выбор конкретного вида экспертизы, в том числе в делах об изъятии имущества, а также унификацию методик их проведения. Эта проблема усугубляется тем, что отсутствуют нормативные определения предмета, объекта, целей и задач отдельных видов судебных экономических экспертиз. Эти понятия встречаются в научных или учебно-методических публикациях⁸, но не в нормативном поле.

Практические проблемы проведения судебных экономических экспертиз по исследуемым делам делятся на общие, связанные в целом с проведением судебных экспертиз⁹, а также частные, которые касаются экспертиз по делам об изъятии имущества для публичных нужд. Среди последних следует назвать не всегда верный выбор подхода к определению рыночной стоимости, необоснованное применение сравнительного метода¹⁰, неверное определение цели использования участка¹¹, отсутствие учета фактиче-

ского использования изымаемых объектов¹², сложности в установлении размера упущенной выгоды (см. [6]), проблему определения даты оценки, когда между принятием решения об изъятии и реальной выплатой возмещения проходит значительное время (см., например, [7]).

Целью настоящей работы является исследование видов судебных дел, проводимых в связи с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, и судебных экономических экспертиз, проводимых при оспаривании размера возмещения, выплачиваемого правообладателям изымаемых объектов.

В статье решаются следующие задачи:

1) анализируется нормативно-правовая база, регулирующая вопросы принудительного изъятия, в частности основания и порядок изъятия, а также правила определения размера возмещения;

2) выявляются виды судебных дел, связанных с изъятием имущества, а также недостатки регулирования и правоприменительной практики в этом аспекте, определяется основной предмет спора по таким делам;

3) рассматривается практика назначения судебных экономических экспертиз в делах об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, выявляются виды судебных экспертиз, назначаемых по делам об оспаривании размера возмещения, и определяется основной вид судебной экономической экспертизы, проводимый в таких делах.

Нормативно-правовое регулирование изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Конституция Российской Федерации в ст. 35 устанавливает неприкосновенность частной собственности и возможность принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения¹³. Подробное регулирование отношений по изъятию земельных участков для публичных нужд рассредоточено по трем кодифицированным законам: нормы об изъятии содержатся в Гражданском, Земельном¹⁴ и Жилищном кодексах РФ¹⁵.

Существенные изменения в регулирование вопросов изъятия земельных участков и отчуждения находящейся на них недвижимости произошли в

⁶ Краснова И.О. Квалификация публичных интересов при разрешении судами споров об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Экологическое право. 2020. № 2. С. 14—19.

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. и доп.) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

⁸ Судебно-экономическая экспертиза в уголовном процессе: учебник для вузов / под редакцией Э.Ф. Мусина. Москва: Издательство Юрайт, 2025. 273 с.

⁹ Экспертиза отчетов об оценке: учебник / Каминский А. В., Ильин М. О., Лебединский В. И., Калинкина К. Е. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: [б. и.], 2021. 415 с. ISBN 978-5-6045706-0-9.

¹⁰ Постановление АС Северо-Кавказского округа от 23 декабря 2016 г. по делу № А32-6881/2016 // Электронный архив решений арбитражных судов и судов общей юрисдикции Консорциума «Кодекс» (дата обращения: 26.03.2026).

¹¹ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 10 ноября 2017 г. № Ф06-26091/2017 по делу № А65-10487/2016 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 26.03.2026).

¹² Определение ВС РФ от 14 февраля 2017 г. по делу № А55-5004/2014 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 26.03.2026).

¹³ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с изм.) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

¹⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

¹⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (с изм. и доп.) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

2015 г., в частности, Земельный кодекс РФ был дополнен специальной главой VII.1 «Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд»¹⁶.

С учетом этих изменений Верховным Судом РФ был подготовлен обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, который имеет общее значение для применения норм права во всех делах данной категории¹⁷.

Согласно ст. 279 Гражданского кодекса РФ, случаи и порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд предусматриваются земельным законодательством. При этом в связи с изъятием земельного участка происходит отчуждение недвижимого имущества, находящегося на нем (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест) (ст. 239.2 Гражданского кодекса РФ).

Ст. 49 Земельного кодекса РФ перечисляет основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, указывая, что это может происходить лишь «в исключительных случаях» и связано с такими ситуациями, как выполнение международных договоров РФ, строительство и реконструкция объектов государственного или местного значения. При этом подчеркивается, что это допускается только «при отсутствии других возможных вариантов строительства и реконструкции». В статье содержится исчерпывающий перечень объектов, строительство или реконструкция которых допускает процедуру изъятия земельных участков. Это, например, объекты энергетических систем, обороны, транспорта, связи, инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, систем электро-, газоснабжения, водоснабжения, автомобильных дорог и некоторые другие.

В ст. 49 упоминаются иные, помимо указанных выше, оснований изъятия, которые могут предусматриваться федеральными законами. Так, например, ст. 56.3 Земельного кодекса РФ, посвященная условиям изъятия, по сути, вводит дополнительные основания. В ней, в частности, предусмотрено, что если цель изъятия выходит за рамки строительства или реконструкции объектов, то оно может происходить в случаях, если участок необходим для пользования недрами, а также если многоквартирный дом, стоящий на участке, признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Порядок изъятия, предусмотренный ст. 56.2—56.12 Земельного кодекса РФ, можно описать с помощью выделения следующих этапов:

1) заинтересованные лица выступают с инициативой изъятия. Инициатива может исходить от самих органов исполнительной власти, которые в итоге принимают решение об изъятии, или от организаций, которые обращаются с соответствующим ходатайством в уполномоченный орган власти соответствующего уровня. Заявителями ходатайства могут выступать субъекты естественных монополий, организации, осуществляющие строительство и реконструкцию соответствующих объектов, недропользователи, перечень которых утвержден Правительством РФ в 2015 г.¹⁸, субъекты, реализующие проекты о комплексном развитии территорий, органы государственной власти, государственные предприятия и учреждения;

2) в срок не более чем тридцать дней со дня поступления ходатайства уполномоченный орган направляет запрос в орган регистрации недвижимости с целью выявления лиц, чье имущество будет изъято, или отказывает в удовлетворении ходатайства в связи с отсутствием необходимых оснований и условий;

3) если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрированы права на изымаемые объекты, то уполномоченный орган выявляет правообладателей иными путями, в том числе публикует сообщение о планируемом изъятии земельных участков, что делается не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии;

4) уполномоченным органом принимается решение об изъятии земельных участков, которое действует в течение трех лет со дня принятия и может быть обжаловано правообладателями имущества в течение трех месяцев со дня их уведомления;

5) решение об изъятии публикуется, и о его принятии уведомляются правообладатели земельных участков и находящейся на них недвижимости (в течение десяти дней после принятия решения), а также орган регистрации недвижимости и заявитель ходатайства об изъятии;

6) осуществляется подготовка к изъятию, которая включает проведение кадастровых работ для уточнения границ участков и их межевания, независимую оценку стоимости изымаемого имущества, определение размера возмещения, а также проведение переговоров с правообладателями по поводу изъятия имущества;

7) уполномоченный орган направляет правообладателям проект соглашения об изъятии с приложением кадастровых паспортов, отчета об оценке рыночной стоимости изымаемых объектов, а также, при необходимости, объектов, предоставляемых взамен

¹⁶ Федеральный закон от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп.) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

¹⁷ Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта: утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

¹⁸ Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 г. № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд» // СПС «Гарант» (дата обращения: 26.03.2026).

изымаемых. В проекте соглашения указывается размер возмещения, который определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления соглашения;

8) правообладатель в течение девяноста дней с момента получения проекта соглашения может принять одно из следующих решений: подписать соглашение, отказаться от подписания или представить возражения. Если правообладатель соглашается с условиями изъятия, то с ним заключается соглашение об изъятии, в котором указывается размер возмещения или условие о предоставлении иной недвижимости;

9) если правообладатель не соглашается с условиями изъятия или не отвечает в установленный срок, то осуществляется принудительное изъятие имущества через суд. При этом уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском в течение срока действия решения об изъятии, но не ранее чем до истечения девяноста дней со дня получения правообладателем проекта соглашения об изъятии;

10) на последнем этапе осуществляется государственная регистрация прекращения и возникновения прав на недвижимое имущество.

Общие правила определения размера возмещения, предоставляемого в случае изъятия земельных участков и иных объектов недвижимости, содержатся в ст. 281 Гражданского кодекса РФ. В него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прекращаемых прав на земельный участок, и убытки, причиненные изъятием участка, в том числе упущенная выгода.

Кроме того, в случае отчуждения вместе с участком расположенных на нем и принадлежащих правообладателю объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость таких объектов или прекращаемых прав.

При наличии согласия правообладателя ему может быть предоставлен иной земельный участок или иной изымаемый объект недвижимости, с учетом стоимости такого объекта или права на него в размер возмещения.

При этом уплата возмещения, предоставляемого правообладателям, возможна не только за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации, но и в предусмотренных законом случаях за счет организации, на основании ходатайства которой было принято решение об изъятии.

Ст. 56.8 Земельного кодекса РФ указывает на то, что размер возмещения за земельные участки, рыночная стоимость земельных участков, передаваемых взамен изымаемых земельных участков, или прав на них (если «заменяемые» участки предоставляются не на праве собственности) определяются в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹⁹ с учетом особенностей,

установленных этой статьей. Ст. 32 Жилищного кодекса РФ вводит свои особенности определения размера возмещения за жилое помещение.

Виды судебных дел, связанных с применением норм об изъятии имущества для публичных нужд

Анализ нормативной базы и судебной практики позволяет выявить виды судебных дел, рассматриваемых в связи с изъятием недвижимого имущества для публичных нужд. Основные виды дел представлены ниже:

1) дела по искам органов публичной власти или инициаторов изъятия к правообладателям об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и отчуждении недвижимости на нем²⁰. Формулировки требований могут быть иными: изъятие в собственность субъекта РФ объектов недвижимости путем выкупа с выплатой выкупной цены²¹, определение выкупной цены, прекращение права частной собственности и признание права публичной собственности²². При этом не допускаются иски о понуждении правообладателя к заключению соглашения об изъятии как не предусмотренные законом²³. Судебная практика демонстрирует то, что при соблюдении процедуры изъятия суды склонны удовлетворять такие иски, подтверждая приоритет публичного интереса над частным²⁴. Встречаются примеры отказов в удовлетворении требований об изъятии в связи с несоблюдением процедуры изъятия²⁵, отсутствием оснований для изъятия²⁶;

2) дела по заявлениям заинтересованных организаций — инициаторов изъятия об оспаривании решения уполномоченного органа об отказе им в

²⁰ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 09.08.2018 по делу N 305-ЭС18-3860, А41-89689/2016 // ЮИС «Легалект» (дата обращения: 03.04.2026).

²¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14 февраля 2017 г. по делу N А55-5004/2014 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 26.03.2026)

²² Пункт 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта: утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

²³ Пункт 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта: утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

²⁴ Решение Арбитражного суда Саратовской области от 16 ноября 2020 г. по делу N А57-23758/2018 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 03.04.2026).

²⁵ Пункт 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта: утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

²⁶ Постановление АС Поволжского округа от 25 сентября 2019 года N Ф06-51589/2019 по делу N А57-23758/2018 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 03.04.2026).

¹⁹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.04.2026).

удовлетворении ходатайства об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд (см., например, упоминание о таком деле в Постановлении Конституционного Суда РФ²⁷);

3) дела по заявлениям правообладателей недвижимости об обжаловании решения об изъятии. Их следует отнести к категории дел, вытекающих из административных и иных публичных правоотношений, а именно к делам об оспаривании ненормативных актов органов власти (см., например, [3]). Формулировка требования может быть такой: признание недействительным решения об изъятии²⁸;

4) дела об оспаривании размера возмещения. Оспаривание размера возмещения чаще всего происходит в делах о принудительном изъятии имущества по иску органа власти или инициатора изъятия, где оно рассматривается как возражение ответчика²⁹ (при этом иск может быть удовлетворен частично: имущество изымают, а размер возмещения устанавливают на основе экспертного заключения), или в делах об оспаривании решения об изъятии, где оно является одним из доводов заявителя.

Однако такое требование может быть заявлено и как самостоятельное. Например, в одном из дел истец подал иск о признании недостоверной величины денежной компенсации за изымаемое для государственных нужд имущество, указанной в подготовленных отчетах об оценке, об определении размера денежной компенсации в определенной сумме и об обязанности публичного субъекта выплатить компенсацию в указанном размере³⁰. Формулировка требования может быть иная: о взыскании убытков,

причиненных изъятием земельного участка³¹. Кроме того, в настоящее время сложилась практика выделения спора о размере возмещения в отдельное производство для того, чтобы ускорить рассмотрение дела об изъятии и не затягивать реализацию проекта, связанного с публичными интересами³²;

5) дела по искам правообладателей недвижимости о согласовании условий соглашения об изъятии. Возможность подачи таких исков в рассматриваемых делах законом прямо не предусмотрена, но, как представляется, может вытекать из общего смысла нормы ст. 446 Гражданского кодекса РФ о возможности передачи на рассмотрение суда преддоговорного спора, когда заключение договора для одной из сторон является обязательным. Ситуация с изъятием земельного участка для публичных нужд является особым случаем в связи с тем, что заключение соглашения в данном случае не является, строго говоря, обязательным, но отказ в его заключении со стороны правообладателя приводит к подаче к нему иска о принудительном изъятии. Таким образом, если правообладатель в принципе согласен с изъятием и не оспорил соответствующее решение, однако не согласен условиями проекта соглашения, справедливо предоставить ему право на передачу на рассмотрение суда спора об определении условий соглашения;

6) дела по искам правообладателей о возмещении убытков, причиненных фактическим лишением имущества, при отсутствии решения об изъятии³³.

Необходимо обратить внимание на возможность подачи в качестве самостоятельных исков об установлении размера возмещения или согласовании условий изъятия как самостоятельных в случае, если правообладатель согласен с решением об изъятии и не оспорил его, но не согласен с размером возмещения или иными условиями изъятия. Такую возможность целесообразно закрепить в законе.

Норма о возможности оспаривания размера возмещения (об оспаривании отчета об оценке) содержится в Федеральном законе «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации — городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³⁴.

²⁷ Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2019 г. № 2438-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Каменный карьер «Марушкины ворота» на нарушение конституционных прав и свобод положениями статей 56.3, 56.4 и пунктом 7 статьи 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 18.03.2026).

²⁸ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 2 марта 2020 года № Ф04-8055/2020 по делу № А45-13810/2019 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 03.04.2026); Решение Арбитражного суда Калининградской области от 27 сентября 2023 г. по делу № А21-11539/2021 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 03.04.2026).

²⁹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.10.2022 г. № 303-ЭС22-9142 по делу № А59-2846/2019 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 31.03.2026); Постановление АС Северо-Кавказского округа от 23 декабря 2016 г. по делу № А32-6881/2016 // Электронный архив решений арбитражных судов и судов общей юрисдикции Консорциума «Кодекс» (дата обращения: 26.03.2026); Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 10 ноября 2017 г. № Ф06-26091/2017 по делу № А65-10487/2016 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 26.03.2026); Определение ВС РФ от 14 февраля 2017 г. по делу № А55-5004/2014 // Интернет-ресурс «СудАкт» (дата обращения: 26.03.2026); Пункты 7, 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта: утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

³⁰ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.05.2017 г. по делу № 305-ЭС17-1158, А40-119069/2015 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 03.04.2026).

³¹ Решение Арбитражного суда Республики Дагестан от 30 июля 2018 г. по делу № А15-6047/2017 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 07.04.2026).

³² Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 3 сентября 2024 г. по делу № А40-112787/2024 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 03.04.2026).

³³ Пункт 4 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта: утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 26.03.2026).

³⁴ Федеральный закон от 05.04.2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации — городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.04.2026).

Кроме того, согласно ст. 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, указанный спор подлежит рассмотрению судом в соответствии с его компетенцией³⁵.

Однако согласно разъяснениям Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 мая 2005 г.³⁶, оспорить достоверность стоимости, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска можно лишь в том случае, когда нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки или органа, принимающего решение. В остальных случаях оспаривание стоимости посредством предъявления отдельного иска не допускается, а может быть частью спора по поводу сделки или акта государственного или иного органа (например, дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта и др.).

Полагаем, что данное разъяснение относительно возможности самостоятельного оспаривания стоимости, определенной оценщиком, следует расширительно применять и к делам об изъятии имущества и допустить возможности подачи исков об оспаривании размера возмещения как самостоятельных требований, т. к. согласно нормам Гражданского кодекса (ст. 281) и Земельного кодекса РФ (ст. 56.8) уполномоченный орган, принимая решение об изъятии, должен определить размер возмещения с учетом рыночных стоимостей, определенных независимым оценщиком.

При этом, согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда РФ, оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора или издания акта соответствующим органом, что противоречит сути дел об изъятии имущества. Необходимо допустить подачу таких исков и после принятия решения об изъятии.

Судебная экономическая экспертиза в делах об определении размера возмещения

На основе анализа судебной практики можно сделать вывод о том, что основной предмет спора по таким делам — это оспаривание размера возмещения. Так, по словам руководителя Департамента городского имущества г. Москвы Е. Соловьевой, за последние три года в Москве приняты решения об изъятии 17 тыс. объектов недвижимости общей площадью земельных участков 820 гектар и объек-

тов капитального строительства более 2,5 млн м². Применительно к этим случаям в судах было рассмотрено около 4000 исков собственников, которые оспаривали не само изъятие, а сумму компенсации за изымаемые объекты³⁷.

В таких делах судебная экономическая экспертиза становится основным доказательством по делу. Как отмечают специалисты, суды нередко признают отчеты об оценке, подготовленные по заказу уполномоченного государственного органа, ненадлежащим доказательством размера возмещения, в результате чего назначают экспертизу для определения действительной рыночной стоимости изымаемого имущества³⁸.

По результатам анализа судебной практики представляется возможным сделать некоторые обобщения и выделить виды судебных экспертиз, которые назначаются в делах об оспаривании размера возмещения:

- 1) судебные экономические экспертизы:
 - » судебная оценочная экспертиза. Она назначается для определения рыночной стоимости изымаемого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, расчета реального ущерба и упущенной выгоды, подлежащих включению в размер возмещения, а также определения рыночной стоимости имущества, предоставляемого взамен изымаемого. Назначение именно этого вида экспертиз соответствует требованию закона об установлении рыночной стоимости и прямой отсылке ст. 56.8 Земельного кодекса РФ к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценочная экспертиза проводилась в большинстве проанализированных дел. Причем во многих случаях в судебном акте не был обозначен конкретный вид экспертизы, но на основании поставленных перед экспертом вопросов, можно сделать однозначный вывод о назначении именно оценочной экспертизы. Хотя встречается много судебных актов, где прямо упоминается данный вид экспертизы³⁹;
 - » судебная финансово-экономическая экспертиза. Она может проводиться для анализ финансовых показателей и экономических последствий изъятия имущества для определения размера реального ущерба и упущенной выгоды в случае изъятия объектов, используемых в предпринимательской деятельности, включая расходы на переоборудование, поиск нового помещения,

³⁵ Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.04.2026).

³⁶ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.04.2026).

³⁷ Арстанова А. КС проверяет конституционность норм о процедуре изъятия недвижимости для государственных нужд // Адвокатская газета. 2026. 5 февраля (дата обращения: 18.03.2026).

³⁸ Данилов К. Если вашу недвижимость изыали для государственных нужд // Адвокатская газета. 2019. 4 октября (дата обращения: 18.03.2026).

³⁹ Решение Солнечногорского городского суда Московской области от 20 февраля 2024 г. по делу № 2-109/2024 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 06.04.2026).

потерю дохода от коммерческой деятельности. Как уже было сказано, при назначении судебной экспертизы для установления размера возмещения в судебных актах часто не указывается вид назначаемой экспертизы, что можно отметить в качестве недостатка судебной и экспертологической практики, основанных на отсутствии четкой классификации и разграничения отдельных видов судебных экономических экспертиз на уровне нормативного регулирования.

Однако следует признать, что в целом оценочная экспертиза фокусируется преимущественно на определении рыночной стоимости объектов и поэтому не всегда решает задачу определения справедливого размера возмещения. Финансово-экономическая экспертиза направлена на комплексный анализ экономических показателей деятельности правообладателя, что может помочь в определении размера убытков, особенно в виде упущенной выгоды, связанных с досрочным прекращением обязательств правообладателя, финансово-экономическими последствиями изъятия имущества и потерями из-за прекращения или переноса бизнеса на новое место. Такая экспертиза проводится в более сложных делах⁴⁰. В судебной практике встречается назначение, по сути, финансово-экономической экспертизы без указания ее наименования⁴¹;

2) иные виды судебных экспертиз (неэкономические):

- ▶ судебная землеустроительная экспертиза. Данная экспертиза носит вспомогательный характер для споров об определении размера возмещения, однако в многих случаях без ее проведения невозможно установить справедливый размер возмещения. Она необходима для уточнения границ, площади, рельефа и других характеристик изымаемого или предоставляемого взамен земельного участка, установление возможности доступа к участку, возможности его использования после частичного изъятия, проверки правомерности проведенных правообладателем землеустроительных работ, проверки правомерности использования участка в соответствии с разрешенным режимом использования и т. д.⁴²;
- ▶ судебная строительно-техническая экспертиза. Такая экспертиза также может носить вспомогательный характер для определения размера возмещения. Она может помочь в установлении статуса изымаемых объектов (являются ли они

объектами капитального строительства, что влияет на включение их в перечень отчуждаемых объектов недвижимости), выявлении признаков самовольной постройки, что влияет на правомерность учета ее стоимости при расчете возмещения, оценке фактических характеристик объектов капитального строительства (площади, конструктивных особенностей, состояния). Так, в одном из дел о взыскании убытков, причиненных изъятием предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования земельного участка, проводилась первичная и дополнительная судебные строительно-технические экспертизы⁴³;

- ▶ судебная инженерно-техническая экспертиза. Примеры назначения такой экспертизы для установления размера возмещения в судебной практике не встречаются, однако гипотетически такая экспертиза может оценить состояние инженерных сетей и коммуникаций, их стоимость и возможности их переноса или демонтажа. Она может проводиться при наличии на участке объектов инженерной инфраструктуры (водопровода, канализации, электросети и т. д.);
- ▶ судебная экологическая экспертиза. Это еще одна экспертиза, которая могла бы назначаться в качестве вспомогательной для установления размера возмещения. Она может проводиться, если изъятие имущества или перенос деятельности в другое место связаны с воздействием на окружающую среду, правовые последствия которого могут быть возложены на правообладателя. Данный вид экспертизы проводится для оценки экологического ущерба, необходимости принятия мер по минимизации негативного влияния на окружающую среду;
- ▶ иные виды судебных экспертиз. Например, судебная техническая экспертиза документов может назначаться, если возникают сомнения в подлинности или времени составления документов, которые представлены в качестве доказательств возможных убытков;

3) комплексные или комиссионные судебные экспертизы. В ст. 21 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» комиссионной названа судебная экспертиза, которая «производится несколькими, но не менее чем двумя экспертами одной или разных специальностей»⁴⁴. Однако процессуальное законодательство называет комиссионной только ту экспертизу, которая проводится двумя или более экспертами в одной области знания (одной специальности); если же привлекаются эксперты разных областей или направлений внутри одной области

⁴⁰ Решение Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 26 октября 2017 г. по делу № А20-2810/2016 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 07.04.2026).

⁴¹ Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2025 г. № 304-ЭС25-858 по делу № А27-6217/2023 // СПС «Гарант» (дата обращения: 07.04.2026); Решение от 24 декабря 2019 г. по делу № А43-47037/2018 Арбитражный суд Нижегородской области // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 07.04.2026).

⁴² Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25 июня 2020 г. по делу № А32-37162/2013 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 07.04.2026).

⁴³ Решение Арбитражного суда Республики Дагестан от 30 июля 2018 г. по делу № А15-6047/2017 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 07.04.2026).

⁴⁴ Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» // СПС «Гарант» (дата обращения: 08.04.2026).

(разных специальностей), то экспертиза называется комплексной (см. соответственно ст. 82, 83 Гражданского процессуального кодекса РФ⁴⁵ и ст. 85, 86 Арбитражного процессуального кодекса РФ⁴⁶).

Приведем примеры таких экспертиз, встречающиеся в правоприменительной практике с использованием терминов «комиссионная/комплексная» в редакции судебных актов:

- комиссионная землеустроительно-оценочная экспертиза⁴⁷. Такая экспертиза решает комплекс взаимосвязанных задач, объединяя знания в области землеустройства, геодезии, кадастра и оценки недвижимости. Такая экспертиза позволяет всесторонне исследовать обстоятельства дела и обеспечить справедливое определение размера возмещения. Она может помочь в установлении фактических границ и площади изымаемого земельного участка, выявить реестровые (кадастровые) ошибки, определить влияние изъятия на оставшиеся части земельного участка, насколько изъятие части участка ограничивает доступ к оставшейся территории, нарушает ее функциональность или делает дальнейшее использование по назначению невозможным, оценить ущерб, причиненный изъятием, связанный с невозможностью использования участка, потерей плодородности почвы, необходимостью переноса объектов инфраструктуры, затрат на поиск нового участка и т. д., проверить соответствие фактического использования участка его правовому статусу, определить рыночную стоимость изымаемого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости с учетом вида разрешенного использования, местоположения, инфраструктуры и другие факторы;
- комплексная строительно-техническая и финансово-экономическая экспертиза. Такая экспертиза была проведена и сыграла ключевую роль в установлении размера возмещения в одном из дел о взыскании убытков, причиненных изъятием земельного участка для государственных нужд. Она позволила объективно определить фактическую площадь занятого под строительство участка и его рыночную стоимость⁴⁸;
- иные комплексные и комиссионные судебные экспертизы.

На сайте одной из экспертных организаций приводится аналитика судебных решений по делам об изъятии земельных участков за 2025 г. По резуль-

татам анализа 62 решений, вынесенных 14 судьями, сделан вывод о том, что изначально суммарная оценка государством имущества, изымаемого в совокупности во всех этих делах, составила 6 млрд 800 млн рублей, однако по решению судов эта сумма была увеличена до 9 млрд 954 млн рублей, что показывает общее увеличение стоимости на 56,5%. При этом по одному из дел произошло увеличение стоимости по решению суда на 391 млн рублей, что в процентном соотношении составляет 700% от первоначальной оценки. По всем этим делам проводились судебные оценочные экспертизы⁴⁹.

Аналитики отмечают, что оценочная экспертиза назначается почти в 100% случаев дел данной категории⁵⁰.

В настоящее время судебные экономические экспертизы по делам об изъятии могут проводиться как частными, так и государственными экспертными учреждениями. Однако с 1 января 2027 г. вступают в силу изменения, внесенные в Распоряжение Правительства РФ от 16 ноября 2021 г. № 3214-р «Об утверждении перечня видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями»⁵¹, согласно которым судебные экспертизы по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества и объектов землеустройства по делам, связанным с изъятием земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, и размера убытков, причиненных таким изъятием, будут проводиться исключительно государственными судебно-экспертными организациями. К таким экспертизам отнесены: судебная строительно-техническая экспертиза, судебная землеустроительная экспертиза, судебная экономическая экспертиза⁵².

Данное нововведение может привести к изменению баланса процессуальных возможностей сторон, т. к. заключение эксперта в таких делах является ключевым доказательством, перегрузке государственной экспертной системы, увеличению сроков судебных разбирательств и снижению процессуальной гибкости⁵³.

⁴⁵ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // СПС «Гарант» (дата обращения: 08.04.2026).

⁴⁶ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ // СПС «Гарант» (дата обращения: 08.04.2026).

⁴⁷ Решение Арбитражного суда Республики Дагестан от 21 ноября 2017 г. по делу № А15-6072/2016 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 07.04.2026).

⁴⁸ Решение Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 26 октября 2017 г. по делу № А20-2810/2016 // ЮИС «Легалакт» (дата обращения: 07.04.2026).

⁴⁹ Башаров М. Анализ судебных решений 2025: Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Сайт ООО «Первое бюро оценки и экспертизы». 2025. 12 августа (дата обращения: 18.03.2026).

⁵⁰ Крылов А. Принудительное изъятие собственности для государственных и муниципальных нужд в судебном порядке. Виды судебных экспертиз и их роль в системе доказательств по делу // Правовой портал «Закон.ру» (дата обращения: 26.03.2026).

⁵¹ Распоряжение Правительства РФ от 16 ноября 2021 г. № 3214-р «Об утверждении перечня видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями» // СПС «Гарант» (дата обращения: 26.03.2026).

⁵² Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11 февраля 2026 г. № 239-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р» // СПС «Гарант» (дата обращения: 26.03.2026).

⁵³ Ягофаров Р. О государственных экспертизах в спорах об изъятии недвижимости // РБК Компании. 2026. 17 февраля (дата обращения: 26.03.2026).

Риски возникновения таких негативных последствий особенно велики на первых этапах перехода от налаженной системы проведения оценки с учетом наработанных стандартов и методик, применяемых частными экспертными организациями и оценщиками. Для минимизации указанных рисков необходимо заранее на уровне нормативных актов определить виды возможных экономических экспертиз, проводимых по таким делам, предмет, объекты, цели и задачи отдельных видов судебных экономических экспертиз в делах об изъятии, предусмотреть возможность проведения иных, указанных выше, видов экспертиз для установления размера возмещения, а также разработать методики проведения государственных экономических экспертиз.

Заключение

Исследование позволило сделать следующие выводы.

1. Выделены категории судебных дел, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, что систематизирует практику и помогает ориентироваться в разнообразии споров:

1) дела по искам органа публичной власти или инициатора изъятия к правообладателям об изъятии земельного участка и недвижимости на нем для государственных или муниципальных нужд;

2) дела по заявлениям организаций — инициаторов изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд об оспаривании решения уполномоченного органа об отказе им в удовлетворении ходатайства об изъятии;

3) дела по заявлениям правообладателей недвижимости об обжаловании решения об изъятии;

4) дела по искам правообладателей об оспаривании размера возмещения, выплачиваемого им в связи с изъятием недвижимости;

5) дела по искам правообладателей о согласовании условий соглашения об изъятии;

6) дела по искам правообладателей о возмещении убытков, причиненных фактическим лишением имущества, при отсутствии решения об изъятии.

2. Установлено, что споры о размере возмещения являются наиболее распространенным предметом судебных разбирательств. Суды часто признают отчеты об оценке, подготовленные по заказу уполномоченного органа, ненадлежащим доказательством, и назначают судебную экспертизу для установления размера возмещения.

3. Выявлены способы оспаривания размера возмещения:

- как возражение ответчика в делах о принудительном изъятии имущества по иску органа власти или инициатора изъятия;
- как довод заявителя в делах об оспаривании им решения об изъятии;
- как самостоятельное требование.

Установлено, что в современной судебной практике спор о размере возмещения нередко выделяется в отдельное производство с целью ускорить рассмотрение основного дела об изъятии и не затягивать реализацию проекта, связанного с публичными интересами.

4. Выявлено противоречие между необходимостью защиты прав собственников и других правообладателей и действующими разъяснениями Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 мая 2005 г., которые вводят ограничения на самостоятельное оспаривание стоимости, определенной оценщиком: оно допускается только в случаях, когда эта величина обязательна для сторон сделки или государственного органа, и оспаривание возможно только до момента заключения договора или издания акта государственным органом, что не учитывают специфику дел об изъятии имущества и затрудняют защиту прав собственников. Предлагается распространить право на самостоятельное оспаривание размера возмещения на дела об изъятии имущества, в том числе в ситуации, когда он оспаривается уже после принятия решения об изъятии.

5. Установлено, что отсутствует прямое законодательное регулирование возможности подачи правообладателями недвижимости исков о согласовании условий соглашения об изъятии, однако потенциально такая возможность вытекает из общего смысла ст. 446 Гражданского кодекса РФ о передаче на рассмотрение суда преддоговорного спора, когда заключение договора для одной из сторон обязательно. Изъятие земельных участков для публичных нужд и отчуждение расположенной на них недвижимости является особым случаем в связи с тем, что формально заключение соглашения не является для правообладателя обязательным, однако его отказ фактически приводит к иску о принудительном изъятии.

6. Обоснована целесообразность закрепления в законе возможности подачи самостоятельных исков об установлении размера возмещения или согласовании иных условий изъятия, если правообладатель согласен с решением об изъятии, не оспаривает его, но не согласен с размером возмещения или иными условиями изъятия.

7. Выделен перечень видов судебных экономических экспертиз, которые проводятся по делам об оспаривании размера возмещения. Среди них как экономические (судебная оценочная экспертиза, судебная финансово-экономическая экспертиза), так и иные виды судебных экспертиз (судебная землеустроительная экспертиза, судебная строительно-техническая экспертиза, судебная инженерно-техническая и другие), а также комиссионные и комплексные экспертизы. Сделан вывод о том, что по делам об оспаривании размера возмещения в большинстве случаев проводится судебная оценочная экспертиза. Для определения стоимости в сложных случаях проводятся иные виды судебных экспертиз.

8. Следует признать недостатком законодательного регулирования, правоприменительной и экспертологической практик отсутствие четкой классификации судебных экономических экспертиз, определение их предмета, объектов, целей и задач. Для повышения эффективности правоприменительной практики, в том числе по делам об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, необходимо комплексное совершенствование правового регулирования назначения и проведения судебных экспертиз, в том числе судеб-

ных экономических экспертиз, включая уточнение понятийного аппарата, классификацию экспертиз с определением их предмета, объектов, целей и задач и развитие их методического обеспечения. Данное направление совершенствования правового регулирования актуализируется с учетом предусмотренного перевода экспертной деятельности по делам об изъятии земельных участков для публичных нужд исключительно в государственные экспертные учреждения.

Литература

1. Аверьянова Н.Н. Некоторые правовые проблемы, связанные с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Градостроительное право. 2023. № 2. С. 14—17. DOI: 10.18572/2500-0292-2023-2-14-17.
2. Васюкова О.А., Семерджи К.М. Проблемы компенсации при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Государственная власть и местное самоуправление. 2023. № 5. С. 25—28. DOI: 10.18572/1813-1247-2023-5-25-28.
3. Величко М.Б. Форма и порядок судебной защиты по делам об оспаривании решений, действий (бездействия) субъектов публичной власти, влекущих имущественные последствия: дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы, 2023. 285 с.
4. Воронцова А.А. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в системе оснований прекращения прав на землю // Экологическое право. 2022. № 4. С. 19—24.
5. Костина М.А. Особенности определения величины возмещения при реализации решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них // Вопросы экономики и права. 2024. № 188. С. 20—28. DOI: 10.14451/2.188.20.
6. Лебединский В.И. Проблемные методические вопросы определения размера упущенной выгоды // Имущественные отношения в РФ. 2022. № 11 (254). С. 61—73.
7. Методические рекомендации по определению размера возмещения при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения / Н.Н. Корольков, Ю.В. Козырь, Д.Ю. Захматов, Д.М. Хлопцов // Вопросы оценки. 2025. № 1 (117). С. 45—68.
8. Тиньгаева К.С. Некоторые аспекты правового регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Гуманитарный научный журнал. Электронный научный журнал. 2024. № 2. Ч. 2. С. 10—13. DOI: 10.24412/2078-9661-2024-2-2-10-13.

PRIVATE LAW

JUDICIAL PRACTICE IN CONSIDERING DISPUTES AND APPOINTING ECONOMIC EXPERTISE IN THE CAPTURE OF LAND PLOTS FOR PUBLIC NEEDS

Zhevnyak O.V.⁵⁴

Keywords: *property seizure, state and municipal needs, forensic examination, appraisal, compensation for seizure, compensation amount, market value, lost profits, actual damages, protection of property rights, categories of court cases.*

Abstract

Objective of the work: *to examine the types of court cases related to the seizure of land for state and municipal needs and the types of forensic examinations ordered when challenging the amount of compensation paid to the owners of the seized property.*

Research methods: *formal legal analysis (analysis of regulations), comparative legal analysis (comparison of legal norms set forth in three codified laws), statistical analysis (processing of judicial practice data), and analysis of judicial practice (study of court decisions in seizure cases).*

⁵⁴ Oksana V. Zhevnyak, Ph.D. (Law), Associated Professor of the Department of Legal Regulation of Economic Activity, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin, Yekaterinburg, Russia. ORCID 0000-0002-5789-6747. E-mail: zevnyak@mail.ru

Research results. *The article identifies categories of court cases related to the seizure of land plots for state and municipal needs. It is established that disputes over the amount of compensation are the most common subject of litigation. Methods for challenging the amount of compensation are identified. It is proposed to grant the right to file independent claims to challenge the amount of compensation and agree on the terms of seizure. The article identifies the types of forensic examinations conducted in cases challenging the amount of compensation, including both economic and other types, including commission and comprehensive forensic examinations. It is established that in most cases, a forensic appraisal is conducted. A comprehensive improvement in the legal regulation of the appointment and conduct of forensic economic and other examinations is proposed, including clarification of the conceptual framework, classification of examinations with the definition of their subject, objects, goals and objectives, and the development of their methodological support.*

References

1. Aver'ianova N.N. Nekotorye pravovye problemy, svyazannye s iz"iatiem zemel'nykh uchastkov dlia gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd // Gradostroitel'noe pravo. 2023. No. 2. S. 14–17. DOI: 10.18572/2500-0292-2023-2-14-17.
2. Vasiuchkova O.A., Semerdzhi K.M. Problemy kompensatsii pri iz"iatii zemel'nykh uchastkov dlia gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd // Gosudarstvennaia vlast' i mestnoe samoupravlenie. 2023. No. 5. S. 25–28. DOI: 10.18572/1813-1247-2023-5-25-28.
3. Velichko M.B. Forma i poriadok sudebnoi zashchity po delam ob osparivanii reshenii, deistvii (bezdeistviia) sub"ektov publichnoi vlasti, vlekushchikh imushchestvennye posledstviia: diss. ... kand. iurid. nauk. Moskva, Rossiiskii universitet druzhby narodov imeni Patrisa Lumumby, 2023. 285 s.
4. Vorontsova A.A. Iz"iatie zemel'nykh uchastkov dlia gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd v sisteme osnovanii prekrashcheniia prav na zemliu // Ekologicheskoe pravo. 2022. No. 4. S. 19–24.
5. Kostina M.A. Osobennosti opredeleniia velichiny vozmeshcheniia pri realizatsii reshenii ob iz"iatii dlia gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd zemel'nykh uchastkov i ob"ektov nedvizhimosti, raspolozhennykh na nikh // Voprosy ekonomiki i prava. 2024. No. 188. S. 20–28. DOI: 10.14451/2.188.20.
6. Lebedinskii V.I. Problemnye metodicheskie voprosy opredeleniia razmera upushchennoi vygody // Imushchestvennye otnosheniia v RF. 2022. No. 11 (254). S. 61–73.
7. Metodicheskie rekomendatsii po opredeleniiu razmera vozmeshcheniia pri iz"iatii zemel'nykh uchastkov dlia gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd v tseliakh stroitel'stva, rekonstruktsii ob"ektov federal'nogo znachenii, ob"ektov regional'nogo znachenii ili ob"ektov mestnogo znachenii / N.N. Korol'kov, Iu.V. Kozyr', D.Iu. Zakhmatov, D.M. Khloptsov // Voprosy otsenki. 2025. No. 1 (117). S. 45–68.
8. Tin'gaeva K.S. Nekotorye aspekty pravovogo regulirovaniia iz"atiia zemel'nykh uchastkov dlia gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd // Gumanitarnyi nauchnyi zhurnal. Elektronnyi nauchnyi zhurnal. 2024. No. 2. Ch. 2. S. 10–13. DOI: 10.24412/2078-9661-2024-2-2-10-13.

