

ВОЛЕЗАМЕЩАЮЩЕЕ РЕШЕНИЕ СУДА ПО ДЕЛАМ ОБ ИЗЪЯТИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСАХ

Людмила Александровна Варнакова^а
а Иркутский государственный университет

EDN: DULCDH

Аннотация: Статья посвящена исследованию принудительного отчуждения недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд (в публичных интересах). Решение суда об изъятии недвижимого имущества в публичных интересах относится к числу волезамещающих судебных решений, так как восполняет отсутствующее соглашение сторон, достижение которого необходимо для добровольного прекращения права собственности. Судебное замещение воли имплементировано и в градостроительное законодательство, регулирующее приведение объекта капитального строительства в соответствие с ограничениями зон с особыми условиями использования территорий, что можно рассматривать как частный случай изъятия недвижимого имущества в публичных интересах. В заключение автор приходит к выводу о том, что механизм замещения воли обеспечивает баланс частных и публичных интересов и нуждается в таких корректировках, как: 1) изменение установленных в ст. 279, 239.2 ГК РФ целей изъятия – вместо «для государственных и муниципальных нужд» рекомендовано использование формулировки «в общественно полезных целях»; 2) включение наличия общественно полезной цели в предмет доказывания по делам об изъятии недвижимого имущества в публичных интересах; 3) установление в ст. 55.33 Градостроительного кодекса РФ правила о том, что обязанность по заключению соглашения о возмещении убытков, возникших в связи с размещением объекта, из-за которого установлена зона с особыми условиями использования территорий, может быть возложена в отношении правообладателя здания, не имеющего жилого назначения.

Ключевые слова: изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, принцип полезности, волезамещающее решение суда, право собственности, зоны с особыми условиями использования территорий

Дата поступления статьи в редакцию: 3 февраля 2025 года.

SUBSTITUTE COURT DECISION IN CASES INVOLVING THE SEIZURE OF IMMOVABLE PROPERTY IN THE PUBLIC INTEREST

RESEARCH ARTICLE

Lyudmila A. Varnakova^a
Irkutsk State University

Abstract: The article examines compulsory real estate alienation for state and municipal purposes (in the public interest). An agreement between the parties is not required for the voluntary termination of ownership rights; therefore, a court order to seize real estate in the public interest serves as a substitute for the agreement. Urban legislation that governs the implementation of judicial substitution of will have also been used to bring capital construction projects into compliance with restrictions in areas with unique land use conditions. This can be regarded as a particular instance of expropriation of real estate in the public interest. The author finds that in need to maintain balance between private and public interests, the process of substitution of will necessitates the following modifications: 1) changing the definition of seizure as stated in Article 279, 239.2 of the Russian Federation's Civil Code to include the phrase «for socially useful purposes» rather than «for state and municipal needs»; 2) making the existence of a socially useful purpose a subject of evidence in cases involving the seizure of immovable property in the public interest; 3) establishing a rule in Article 55.33 of the Russian Federation's Urban Planning Code that the owner of a building not meant for residential use may be required to enter into an agreement on compensation for losses incurred in connection with the placement of an object, as a result of which a zone with special conditions for the use of territories has been established.

Keywords: seizure of land for state or municipal needs, principle of utility, substitute court decision, property rights, areas with specific conditions for land use

Received: February 3, 2025.

Нормы и правила

Введение

Субъективное право собственности выступает главным средством распределения имущественных благ [Покровский, 2024. С. 264], что предопределяет его абсолютный характер: корреспондирующие праву собственности обязанности пассивного типа возлагаются не на конкретных лиц, а на неограниченный круг третьих лиц [Толстой, 1959. С. 74].

В XVII–XVIII веках укрепилась договорная теория происхождения государства [Пьянов, 2011 С. 46], основой которой выступает право собственности как естественное право. Главной целью государства в этой теории является защита прав и собственности каждого человека путем охраны его от насилия или ущерба со стороны других [Локк, 1988. С. 208–209, 277, 263]. Эти концепции отражены в ч. 1 ст. 35 Конституции РФ, согласно которой право частной собственности, как право человека и гражданина, охраняется законом.

Уже в римском праве, хотя и не сразу, закрепился подход, согласно которому хозяйственное господство над вещью сохраняет только ее собственник, который вправе использовать всю триаду правомочий собственности: владение, пользование и распоряжение (*jus utendi et abutendi*). Однако в любую эпоху у права собственности были те или иные ограничения. В римском праве существовало право *nuda proprietas* (в переводе с латинского – «голая собственность»), представляющее собой собственность на вещь без права пользоваться, владеть или извлекать прибыль из этой вещи. Такое право устанавливалось в случае завещания предыдущим майоратным собственником своего имущества в пожизненное владение своей вдове, до момента смерти которой наследник – новый майоратный собственник – не мог ни пользоваться, ни распоряжаться владением. И.А. Покровский метафорически называл такой порядок принципом эластичности права собственности: «Это присущее праву собственности стремление восстановиться во всей полноте, выпрямляться во весь рост» [Покровский, 2024. С. 265].

Прекращение права собственности ввиду изъятия имущества для государственных и муниципальных нужд (ст. 279, 239.2 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)), которое, как следует из ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, может быть произведено только на основании решения суда, иллюстрирует принцип эластичности права собственности. Поскольку нормы о принудительном изъятии недвижимого имущества были включены в текст ГК РФ с момента его принятия, а концепция замещения воли получила свое закрепление лишь в ходе реформы гражданского законодательства в 2015 году [Обухова, 2022. С. 227], то ранее принудительное изъятие имущества не исследовалось в данном контексте, что предопределяет актуальность темы исследования.

Решение суда об изъятии недвижимого имущества в публичных интересах как акт судебного замещения воли

Наиболее очевидно концепция судебного замещения воли раскрыта в ст. 445 ГК РФ о заключении договора в обязательном порядке, а также в ст. 446 ГК РФ о разрешении преддоговорных споров [Варнакова, 2023. С. 146–148]. В указанных случаях суд своим решением замещает отсутствующую волю субъектов права: либо в целом на заключение договора, либо по отдельным условиям договора. Фикция возникновения воли и/или совершения волеизъявления провозглашается в момент вступления решения суда в законную силу, в связи с чем от обязанного лица в действительности не требуется совершения каких-либо дополнительных действий.

Данная фикция была введена для усиления правового эффекта судебного решения, так как реальное принуждение должника к изъятию воли во исполнение решения суда с помощью принудительных мер является обременительным и фактически невозможно, что ставит под сомнение конституционный принцип исполнимости судебного решения¹. Судебное решение, предписывающее должнику совершить волеизъявление, приравнивается к последствиям подобного заявления, что предусмотрено, например, в немецком праве (§ 894 «Гражданского процессуального уложения», *Zivilprozessordnung*, далее – ЗПО)².

В немецком законодательстве в целом фикция волеизъявления используется чаще, чем можно было бы ожидать, в сравнении с другими системами гражданского или общего права. Это связано с тем, что в германском праве четко проводятся принципы разделения и абстрагирования: если предметом иска является передача имущества, то законодательство Германии требует совершения волеизъявления в дополнение к обязательству о передаче имущества, содержащемуся в договоре. Согласно § 929 «Гражданского уложения» (*Bürgerliches Gesetzbuch*)³, необходимо, чтобы продавец движимого имущества передал его покупателю и оба согласились с тем, что таким образом право собственности переходит новому владельцу. В случае возникновения спора возможно вынесение судебного решения, замещающего волеизъявление обязанного лица, что рассматривается как замена «соглашения» (*Einigung*) о передаче права собственности (§ 894 ЗПО) [Markesinis, Unberath, Johnston, 2006. Р. 405–406].

В России в настоящее время процедура изъятия недвижимого имущества в публичных интересах на-

1 Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2024 года № 18-КГ24-255-К4; от 12 ноября 2024 года № 18-КГ24-201-К4.

2 *Zivilprozessordnung* (ЗПО). https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_894.html

3 *Bürgerliches Gesetzbuch*. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_929.html

чинается с принятия решения органом власти, но определение публичных интересов не прозрачно: в ст. 35 Конституции РФ говорится об изъятии «для государственных нужд», а в ст. 279, 239.2 ГК РФ – для «государственных и муниципальных нужд». На первый взгляд, государственные нужды состоят в обеспечении устойчивого социально-экономического развития публично-правового образования, то есть в достижении институциональных целей.

Однако механизм принудительного изъятия осуществляется для публичных нужд, то есть в интересах всего общества, от лица которого действует публичная власть⁴. Заметим, что в русском дореволюционном законодательстве изъятие собственности осуществлялось «для пользы общей» [Алтенгова, 2015. С. 7]. В действующем зарубежном законодательстве экспроприация частной собственности также осуществляется в общепользовательных целях [Саурин, 2014. С. 172–173], в полном соответствии с договорной теорией происхождения государства.

Как следует из ст. 56.4 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), решение органа власти об изъятии имущества в публичных интересах может быть вынесено по ходатайству субъектов естественных монополий, недропользователей или же иных субъектов рынка, заключивших с публично-правовым образованием договор о комплексном развитии территории в соответствии со ст. 16 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ). В целом практика изъятия имущества в общепользовательных целях, которые преследуют монополии, крупные компании или концессионеры, – достаточно распространенное явление, так как публичный интерес не только обслуживает частные интересы, но и обеспечивается ими [Алтенгова, 2015. С. 56–57].

Так, в США ранее имущество изымалось только для общественного пользования – для содействия строительству автомагистралей, школ, больниц и т.д., но в последние годы появилась возможность изъятия от одного частного собственника другому для целей экономического развития [Raone, 2018. P. 43]. В Германии также возможна экспроприация имущества в пользу частных лиц при строительстве железных дорог и трубопроводов; этот вопрос часто становится предметом политических дискуссий, судебных споров и широко освещается в СМИ [Carstensen, 2022. S. 13].

Как представляется, российское законодательство также требует уточнения цели принудительного изъятия имущества, поскольку в нем не так очевидно придание государственным нуждам характера общественно полезной цели, а не институционального интереса.

После принятия соответствующего решения органом власти формируется соглашение об изъятии

имущества (ст. 56.9 ЗК РФ), проект которого направляется для подписания правообладателю изымаемой недвижимости (ч. 10 ст. 56.10 ЗК РФ). Если правообладатель согласен с проектом соглашения, то он вправе его подписать, и в таком случае право собственности прекратится по соглашению сторон.

Если правообладатель в течение 90 дней со дня получения проекта соглашения его не подпишет, то орган, принявший решение об изъятии, или организация, подавшая ходатайство об изъятии, вправе обратиться в суд (ст. 56.4 ЗК РФ). В случае удовлетворения иска суд определит сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие имущества (п. 6 ст. 279 ГК РФ). При этом предусмотренная процедура должна соблюдаться под угрозой отказа в вынесении решения суда об изъятии⁵, что схоже с требованием о необходимости соблюдения порядка, предусмотренного ст. 445 ГК РФ при вынесении волеизъявляющего судебного решения о заключении договора⁶.

Кроме того, исполненная судом воля собственника, направленная на передачу права собственности, является встречным обязательством по отношению к обязанности приобретателя о выплате возмещения (ст. 328 ГК РФ), потому что, как следует из ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, изъятие имущества может быть произведено на основании решения суда только при условии предварительного и равноценного возмещения. Следовательно, можно говорить о возникновении обязательства на основании судебного решения, что соответствует и п. 2 ст. 307 ГК РФ, в которой содержится открытый перечень оснований возникновения обязательств. Д.Н. Афанасьев считает, что изъятие земельного участка для публичных нужд вне зависимости от воли собственника представляет собой договорное правоотношение [Афанасьев, 2013. С. 11].

В ст. 56.7 ЗК РФ отмечается, что к соглашению об изъятии недвижимости применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или мене. Судебная практика допускает взыскание процентов за неисполнение денежного обязательства согласно ст. 395 ГК РФ, если возмещение за изымаемое имущество не было своевременно выплачено⁷, поскольку суды указывают, что, исходя из п. 4 ст. 445 ГК РФ, на основании решения суда об изъятии недвижимого имущества возникают правоотношения, которые регулируются нормами гражданского законодательства о купле-продаже.

⁵ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15 июня 2021 года № 4-КГ21-25-К1.

⁶ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 июня 2024 года № Ф07-8747/2024 по делу № А56-16653/2024.

⁷ См., например: постановление Арбитражного суда Московского округа от 27 октября 2023 года № Ф05-20526/2023 по делу № А40-195910/2022.

⁴ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2024 года № 88-2042/2024.

Нормы и правила

Между тем обязательственная связь, возникающая ввиду изъятия имущества в публичных интересах, имеет свои отличительные особенности: по общему правилу со дня прекращения прав прежнего правообладателя прекращаются все обременения имущества (п. 4 ст. 279 ГК РФ). В немецкой юридической литературе также подчеркивается, что прекращение права собственности ввиду экспроприации не является производным основанием прекращения права собственности, то есть имущество по экспроприации передается как бы очищенным даже от истории владения [Lakkis, 2007. S. 278–279].

Решение суда об изъятии недвижимого имущества в публичных интересах является преобразовательным [Шахматов, 1965. С. 45], так как оно опосредует материально-правовые отношения собственности с момента вступления в законную силу, ведь данное решение является основанием для перехода права собственности на объекты недвижимого имущества (пп. 1 ч. 1 ст. 56.11 ЗК РФ). Следовательно, указанное судебное решение представляет собой юридический факт материального права [Голубцов, 2021. С. 255], который мог быть совершен субъектами права добровольно путем заключения соглашения об изъятии недвижимости в публичных интересах, но в связи с отсутствием соответствующей воли у собственника она замещается волей судебного усмотрения.

Таким образом, следует признать, что решение об изъятии имущества в публичных интересах представляет собой акт судебного замещения воли субъекта гражданского права (собственника), опосредует динамику гражданских правоотношений, поскольку направлено на прекращение права собственности у одного субъекта права и возникновение права собственности у другого, фактически заменяя собой сделку в виде соглашения об изъятии недвижимого имущества.

Правовое регулирование изъятия недвижимого имущества должно гармонично учитывать как публичные, так и частные интересы [Золотов, 2024], в связи с чем судебное решение выступает основной гарантией обеспечения баланса публичных и частных интересов, которые сосредоточены 1) на защите от произвольного изъятия, а в случае обоснованности – 2) на обеспечении отчуждения на прозрачных и адекватных условиях.

1) В судебной практике устоялся подход, по которому, если собственник не оспорил в установленный срок решение об изъятии имущества как административно-правовой акт, то его отказ от передачи имущества по этому основанию уже не допускается⁸. Однако если буквально толковать положения ст. 35 Конституции РФ, то основанием для принудительного прекращения права собственности является судебное решение, а не акт органа власти, то есть разные юри-

дические факты (пп. 2 и 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ), поэтому наличие общественно полезной цели в указанных случаях должно подвергаться судебному контролю.

В противном случае споры об изъятии недвижимого имущества превращаются исключительно в споры об определении суммы возмещения, как это происходит, например, в итальянском праве, которое предполагает административный порядок экспроприации имущества, а в ст. 54 Указа Президента 327/2001⁹ указано, что можно потребовать судебного определения размера компенсации, даже в отсутствие окончательной оценки экспроприации и уведомления о ней [Antoci, 2013. P. 7]. В немецком праве экспроприация осуществляется в административном порядке: либо на основании закона об экспроприации (т.е. парламентского акта)¹⁰, либо на основании административного акта об экспроприации; споры возможны только относительно размера компенсации [Carstensen, 2022. S. 20].

Следовательно, в Италии и Германии судебное участие в процедуре экспроприации само по себе весьма ограничено, что отличается от российской модели, которая не предполагает включение вопроса о действительном достижении общественно полезных целей в предмет доказывания по делу.

Исходя из сути института изъятия имущества в публичных интересах, можно сделать вывод о том, что применение механизма возмещения базируется на обоснованном И. Бенетом принципе полезности, «*который одобряет или не одобряет какое бы то ни было действие, смотря по тому, имеет ли оно стремление увеличить или уменьшить счастье той стороны, об интересе которой идет дело, или, другими словами, содействовать или препятствовать этому счастью*» [Бенет, 1998. С. 10–11]. В данном контексте имеются в виду действия не только граждан и юридических лиц, но и действия государства в публично-правовом смысле.

2) В случае обоснованности изъятия имущества в публичных интересах судебному контролю подлежит размер возмещения и сроки его осуществления¹¹, так как, по российскому праву, имущество может быть принудительно изъято только при условии предварительной оплаты, основанной на принципе полного возмещения убытков¹². Это положение можно считать весьма компромиссным и справедливым.

9 Decreto del presidente della repubblica, 8 giugno 2001, n. 327. <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:presidente.repubblica:decreto:2001-06-08;327#>

10 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. https://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_14.html

11 См. п. 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (ВАС РФ) от 30 мая 2005 года № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»; определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 июня 2021 года № 306-ЭС21-8314 по делу № А55-34939/2018.

12 Постановление Президиума ВАС РФ от 23 июня 2009 года № 2019/09 по делу № А32-7432/2007-56/191-2008-56/23.

8 Определения Верховного Суда РФ от 25 апреля 2024 года № 305-ЭС24-1242 по делу № А41-30114/2023; от 11 июля 2024 года № 305-ЭС24-11015 по делу № А40-191735/2023.

Право Италии, например, основывается на совершенно иных подходах: ранее был установлен специальный порядок расчета компенсации за экспроприированное имущество, не предполагающий возмещения даже рыночной стоимости имущества, так как изначально, еще на этапе принятия Конституции, полное возмещение рыночной стоимости имущества в случае экспроприации не закладывалось, поскольку ст. 42 Конституции Италии, по мнению ряда исследователей, «знаменует собой переход от собственнического характера либерального государства к государству всеобщего благосостояния, основанному не на святости собственности, а на социальной функции того же государства»¹³.

Однако 29 марта 2006 года Европейский суд по правам человека признал подобные правила экспроприации противоречащими Конвенции о защите прав человека и основных свобод, установив, что компенсация за изъятие собственности не может быть меньше рыночной стоимости в том случае, если решение о снижении ее размера не было принято в общественных интересах или в целях достижения большей социальной справедливости¹⁴. Далее, Конституционный суд Италии в постановлении № 348/2007 от 22 октября 2007 года указал, что размер данной компенсации не обязательно должен быть равен рыночной стоимости, так как высокий уровень расходов на экспроприацию может поставить под угрозу эффективную защиту основных прав (здравоохранение, образование, жилье и т.д.)¹⁵. В декабре 2007 года в Указ Президента Италии № 327/2001 были внесены изменения, согласно которым по общему правилу компенсация устанавливается в размере рыночной стоимости, а если экспроприация направлена на проведение социально-экономических реформ, то стоимость снижается на 25 %¹⁶. Итальянский подход отличается от принципов иных европейских юрисдикций, которые, в свою очередь, определяют компенсацию за экспроприированное имущество в большем, чем рыночная стоимость, размере¹⁷.

В настоящее время наблюдается тенденция широкой имплементации волеизъявляющего решения суда в источники не только гражданского и земельного, но и градостроительного права. Так, в 2018 году в ГрК РФ в связи с развитием классификации целевого назначения земель и введением понятия зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) были внесены изменения, регламентирующие порядок сноса объекта капитального строительства или его приведение в соответствие с требованиями ЗОУИТ, если он попал в ее границы.

ЗОУИТ устанавливаются органами власти в целях защиты жизни и здоровья граждан, обеспечения сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, обеспечения обороны страны и безопасности государства и пр. (ст. 104 ЗК РФ). Все эти цели являются общественно полезными, поэтому можно считать, что установление ЗОУИТ представляет собой частный вид ограничения права собственности в публичных интересах. При этом ЗОУИТ может ограничивать право собственности настолько, что собственник не сможет использовать недвижимость на прежних условиях, поэтому органы власти обязаны выкупить объект капитального строительства по его требованию¹⁸. Указанный выкуп осуществляется на основании соглашения, заключаемого по правилам¹⁹, которые фактически отсылают к ст. 445, 446 ГК РФ, то есть обеспечиваются институтом судебного замещения воли.

В этой связи в литературе справедливо предлагается «регулярно анализировать обоснованность существующих ограничений в ЗОУИТ, при необходимости и возможности снимать указанные ограничения» [Ревякин, 2019. С. 166]. Ведь, следуя принципу полезности, государство не должно налагать на свободу никакого ограничения, если на это нет достаточного частного основания, которое бы оправдывало ограничение свободы [Бентам, 1999. С. 390].

В ч. 1 ст. 55.33 ГрК РФ указано, что по общему правилу объект капитального строительства, расположенный в границах ЗОУИТ, подлежит сносу или приведению в соответствие с ограничениями этой зоны. Эти действия осуществляются собственником либо добровольно, либо на основании соглашения о возмещении убытков, которое заключается собственником

13 Costituyente, legislatore e corti: il caso dell'espropriazione per pubblica utilità. <https://www.federalismi.it/nv14/articolo-documento.cfm?artid=9862>

14 Постановление Европейского суда по правам человека от 29 марта 2006 года по делу «Скордино против Италии» (Scordino v. Italy) (жалоба № 36813/97). <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-72925>

15 Sentenza 348/2007 del 22 ottobre 2007. <https://www.cortecos-tituzionale.it/actionSchedaPronuncia.do?anno=2007&numero=348>

16 <https://www.exeo.it/Articoli/9157/indennita-di-espropriazione-esproprio-aree-edificabili-interventi-di-riforma-economico-sociale.aspx>

17 L'espropriazione in Europa: esperienze di alcuni paesi a confronto. <https://www.giustiziainsieme.it/it/diritto-e-processo-amministrativo/2924-lespropriazione-in-europa-esperienze-di-alcuni-paesi-a-confronto>

18 Постановление Арбитражного Суда Северо-Западного округа от 3 апреля 2024 года № Ф07-1/2024 по делу № А21-11453/2022.

19 Постановление Правительства РФ от 27 января 2022 года № 59 «Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Нормы и правила

недвижимости, оказавшейся на территории ЗОУИТ: а) с правообладателем объекта, в связи с размещением которого установлена ЗОУИТ; б) с застройщиком (в случае установления ЗОУИТ в отношении планируемого строительства или реконструкции); в) при отсутствии указанного правообладателя или застройщика или в случае установления ЗОУИТ по основаниям, не связанным с размещением здания или сооружения, с органом публичной власти, принявшим решение об установлении или изменении ЗОУИТ либо установившим границы ЗОУИТ, возникающей в силу закона.

Под угрозой судебного принуждения в порядке ч. 4 ст. 445 ГК РФ об обязательном заключении договора вышеуказанные лица обязаны заключить соглашение о возмещении убытков, которое должно предусматривать условие о сносе объекта капитального строительства либо приведении его в соответствие с ограничениями, установленными в границах ЗОУИТ (ч. 3 ст. 55.33 ГрК РФ), основанное на принципе полного возмещения убытков (ст. 57.1, ст. 107 ЗК РФ). Понуждение к заключению подобного соглашения застройщиков или органов власти, так как они являются прямыми выгодоприобретателями установленной ЗОУИТ, вопросов не вызывает, но возложение подобной обязанности на правообладателей здания, расположенного на территории ЗОУИТ, не так однозначно.

В частности, ЗОУИТ может быть установлена в качестве защитной зоны объекта культурного наследия²⁰, который может являться многоквартирным жилым домом. Возложение на граждан обязанности по возмещению убытков только по той причине, что их жилье (в некоторых случаях и единственное) имеет статус объекта культурного наследия, не согласуется с функциями жилого помещения, к числу которых С.И. Сулова последовательно относит «защитную (жилое помещение обеспечивает сохранение человека как биологического

вида), социальную (посредством жилого помещения осуществляется самореализация и самоутверждение личности), индивидуалистическую (благодаря жилому помещению вокруг человека формируется пространство, называемое его частной жизнью), экономическую (жилое помещение имеет экономическую стоимость и способно к обращению в качестве товара)» [Сулова, 2015. С. 9]. Полагаем, что обязанность по заключению соглашения о возмещении убытков справедливо возложить на правообладателя здания, рядом с которым установлена ЗОУИТ, только в том случае, если такое здание не имеет жилого назначения.

Таким образом, частным случаем изъятия недвижимого имущества и ограничением права собственности в публичных интересах является снос или приведение объекта капитального строительства в соответствие с требованиями ЗОУИТ, что обеспечивается возмещающим судебным решением.

Заключение

Механизм замещения воли по делам об изъятии недвижимого имущества в публичных интересах, в том числе при приведении объекта капитального строительства в соответствие с ЗОУИТ, выступает гарантией соблюдения принципа полезности и обеспечивает баланс частных и публичных интересов, но нуждается в таких корректировках, как:

- изменение установленных в ст. 279, 239.2 ГК РФ целей изъятия: замена формулировки «для государственных и муниципальных нужд» на «в общественно полезных целях»;
- включение наличия общественно полезной цели в предмет доказывания по делам об изъятии недвижимого имущества в публичных интересах;
- установление в ст. 55.33 ГрК РФ правила о том, что обязанность по заключению соглашения о возмещении убытков, возникших с созданием ЗОУИТ, может быть возложена на правообладателя здания, не имеющего жилого назначения.

²⁰ Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 34, 34.1.

Литература

- Алтенгова О.Л. Принудительное прекращение права частной собственности на недвижимое имущество: монография. М.: Юрлитинформ, 2015. EDN: TEVXLL
- Афанасьев Д.Н. Гражданско-правовое регулирование оснований прекращения прав на недвижимое имущество, подлежащее изъятию для публичных нужд: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, 2013. EDN: ZPBPLR
- Бентам И. Введение в основания нравственности и законодательства. Москва: РОССПЭН, 1998.
- Бентам И. Основные начала гражданского кодекса // Антология мировой правовой мысли. В 5 т. Т. III. Европа, Америка: XVII–XX вв. Москва: Мысль, 1999. С. 389–394.
- Варнакова Л.А. Решение суда, направленное на замещение воли сторон в гражданско-правовом договоре, как способ защиты частных прав // Защита частных прав: проблемы теории и практики. Материалы XI ежегодной международной научно-практической конференции, Иркутск, 20–23 декабря 2022 года / Под ред.

- Н.П. Асланян, Ю.В. Виниченко. Иркутск: Издательский дом БГУ, 2023. С. 143–151. EDN: THWVDP
- Голубцов В.Г. Судебное решение как юридический факт в гражданском праве: доктринальный дискурс и проблема легальных формулировок. *Вестник Пермского университета. Юридические науки*. 2021. № 52. С. 240–262. <https://doi.org/10.17072/1995-4190-2021-52-240-262>. EDN: GFHLWO
- Золотов Л.А. О дуализме правовой природы изъятия объектов недвижимого имущества для государственных нужд. *Хозяйство и право*. 2024. № 4 (567). С. 86–100. <https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-4-86-100>. EDN: KVGVB
- Локк Дж. Два трактата о правлении // Дж. Локк. Сочинения: В 3 т. Т. 3 / Пер. сангл. и лат. Ю.М. Давидсона, Е.С. Лагутина, Ю.В. Семенова, Н.А. Федорова и др.; ред. А.Л. Субботин. Москва: Мысль, 1988. С. 135–406.
- Обухова В. Волземаещающее судебное решение: основные положения. *Гражданский процесс*. 2022. Т. 1. № 2. С. 225–239. EDN: MNVXJT

Покровский И.А. История римского права. Москва: Юрайт, 2024.

Пьянов Н.А. Теория государства и права. В 2 ч. Ч. 1. Теория государства: учеб. пособие. Иркутск: Изд-во ИГУ, 2011.

Ревякин А.П. Ограничения прав на земельные участки в публичных интересах. Дисс. ... канд. юрид. наук. Санкт-Петербург, 2019. EDN: LJEAML

Саурин А.А. Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения. Москва: Статут, 2014.

Суслова С.И. Правовые формы жилищных отношений: автореферат дисс. ... докт. юрид. наук. Москва, 2015. EDN: ZPREZN

Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Ленинград: Издательство Ленинградского университета, 1959.

Шахматов В.П. К вопросу об юридических поступках, односторонних сделках и преобразовательных иском. *Труды Томского государственного университета им. В.В. Куйбышева*. 1965. Т. 159. С. 34–46.

Antoci B. La fissazione giudiziale dell'indennità definitiva di espropriazione per pubblica utilità. *Rivista di diritto amministrativo*. 2013. Fascicolo 12. P. 3–9.

Carstensen L. Enteignung für Rohrleitungsvorhaben. Gemeinwohlbezug, Gemeinwohlkonkretisierung und Gemeinwohlsicherung bei der Enteignung zugunsten Privater. Berlin: Duncker & Humblot, 2022.

Markesinis B.S., Unberath H., Johnston A.C. The German Law of Contract: A Comparative Treatise. Oxford: Hart Publishing, 2006. In English

Lakkis P. Gestaltungsakte im internationalen Rechtsverkehr. Zur prozessualen Bindung an in- und ausländische privatrechtsgestaltende Urteile und andere privatrechtsgestaltende Hoheitsakte. Tübingen: Mohr Siebeck, 2007.

Paone S. The New Control of Territory and Urban Planning: The Eminent Domain in the US. *International Journal of Social Science Studies*. 2018. Vol. 6. Issue 4. P. 38–45. <https://doi.org/10.11114/ijss.v6i4.2942>. In English

References

- Afanas'yev D.N. Civil law regulation of the grounds for termination of rights to real estate subject to seizure for public needs: abstract of a dissertation for the degree of Candidate of Legal Sciences. Moscow, 2013. EDN: ZPBPLR. In Russian
- Altengova O.L. Compulsory termination of private ownership of real estate: monograph. Moscow: YurLitinform, 2015. EDN: TEVXLL. In Russian
- Antoci B. The judicial determination of final compensation for expropriation for public utility purposes. *Rivista di diritto amministrativo*. 2013. Issue 12. P. 3–9. In Italian
- Bentham I. An introduction to the principles of morals and legislation. Moscow: ROSSPEN, 1998. In Russian
- Bentham I. Principles of the civil code // Anthology of world legal thought. In 5 volumes. Vol. III. Europe, America: XVII–XX centuries. Moscow: Mysl, 1999. P. 389–394. In Russian
- Carstensen L. Expropriation for pipeline projects: reference to the public good, concretization of the public good, and safeguarding the public good in expropriation for the benefit of private individuals. Berlin: Duncker & Humblot, 2022. In German
- Golubtsov V.G. Court judgement as a jural fact in civil law: doctrinal discourse and the problem of legal formulations. *Vestnik Permskogo universiteta. Yuridicheskiye nauki*. 2021. No. 52. P. 240–262. <https://doi.org/10.17072/1995-4190-2021-52-240-262>. EDN: GFHLWO. In Russian
- Lakkis P. Constructive acts in international legal transactions. On the procedural binding of domestic and foreign private law judgments and other sovereign acts constructive to private law. Tübingen: Mohr Siebeck, 2007. In German
- Locke J. Two treatises of government // J. Locke. Works: In 3 volumes. Vol. 3 / Translation from English and Latin by Yu.M. Davidson, E.S. Lagutin, Yu.V. Semenov, N.A. Fedorov and others; ed. A.L. Subbotin. Moscow: Mysl, 1988. P. 135–406. In Russian
- Obukhova V. Substitutive court decision: main provisions. *Tsivilistika*. 2022. Vol. 1. No. 2. P. 225–239. EDN: MNVXJT. In Russian
- Pokrovsky I.A. History of Roman law. Moscow: Yurayt, 2024. In Russian
- Pyanov N.A. Theory of state and law. In 2 parts. Part 1. Theory of state: textbook. Irkutsk: Izdatel'stvo IGU, 2011. In Russian
- Revyakin A.P. Restrictions on rights to land plots in the public interest. Dissertation of a Candidate of Legal Sciences. St. Petersburg, 2019. EDN: LJEAML. In Russian
- Saurin A.A. Property rights in the Russian Federation: constitutional and legal limits on implementation and restrictions. Moscow: Statut, 2014. In Russian
- Shakhmatov V.P. On the issue of legal acts, unilateral transactions, and transformative claims. *Tруды Томского государственного университета им. В.В. Куйбышева*. 1965. Vol. 159. P. 34–46. In Russian
- Suslova S.I. Legal forms of housing relations: Abstract of the dissertation of Doctor of Law. Moscow, 2015. EDN: ZPREZN. In Russian
- Tolstoy Yu.K. Towards the theory of legal relations. Leningrad: Izdatel'stvo Leningradskogo universiteta, 1959. In Russian
- Varnakova L.A. Court decisions aimed at replacing the will of the parties in civil law contracts as a means of protecting private rights // Protection of private rights: problems of theory and practice. Proceedings of the 11th Annual International Scientific and Practical Conference, Irkutsk, December 20–23, 2022 / Ed. N.P. Aslanyan, Yu.V. Vinichenko. Irkutsk: Izdatelskiy dom BGU, 2023. P. 143–151. EDN: THWVDP. In Russian
- Zolotov L.A. On the dualism of the legal nature regarding the seizure of immovable property for state needs. *Khozyaystvo i pravo*. 2024. No. 4 (567). P. 86–100. <https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-4-86-100>. EDN: KVGVB. In Russian

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ:

Людмила Александровна Варнакова, аспирант кафедры гражданского права Юридического института Иркутский государственный университет (Российская Федерация, 664003, Иркутск, ул. Карла Маркса, 1). E-mail: l.varnakova@internet.ru <https://orcid.org/0009-0002-9452-9820>

Для цитирования: Варнакова Л.А. Волеизъявляющее решение суда по делам об изъятии недвижимого имущества в публичных интересах. *Государственная служба*. 2025. № 3. С. 11–17.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR:

Lyudmila A. Varnakova, postgraduate student of the Department of Civil Law, Law Institute Irkutsk State University (1, Karl Marx St., Irkutsk, 664003, Russian Federation). E-mail: l.varnakova@internet.ru <https://orcid.org/0009-0002-9452-9820>

For citation: Varnakova L.A. Substitute court decision in cases involving the seizure of immovable property in the public interest. *Gosudarstvennaya sluzhba*. 2025. No. 3. P. 11–17.