



### **Сергей Викторович Стрембелев**

доцент кафедры гражданского права и процесса  
НИУ «Высшая школа экономики» (Санкт-Петербург),  
адвокат, кандидат юридических наук

## **Гражданско-правовые последствия введения в отношении земельного участка режима особо охраняемой природной территории**

**Комментарий к определению Судебной коллегии по гражданским делам  
ВС РФ от 20.03.2018 № 9-КГ17-23**

В комментируемом определении ВС РФ указал, что включение земельного участка, относящегося к особо охраняемой природной территории, в границы населенного пункта само по себе не выводит участок из-под действия режима этой территории. Также Верховный Суд отметил, что при введении органом власти в отношении земельного участка режима особо охраняемой природной территории к требованию собственника участка о возмещении государством расходов, понесенных на освоение участка до введения такого режима, подлежат применению общие правила ГК РФ об убытках (ст. 15) и в этом случае возмещение убытков является мерой ответственности. Следовательно, собственник должен доказать нарушение права, наличие и размер убытков, причинную связь между нарушением права и убытками. Есть надежда, что комментируемое определение будет воспринято судебной практикой только в части порядка изменения границ особо охраняемых природных территорий, поскольку трактовка возмещения ущерба от ограничений, введенных государством в отношении земельного участка, в качестве меры ответственности, на наш взгляд, приводит к неконституционному нарушению права собственности на землю.

*Ключевые слова: особо охраняемая природная территория,  
убытки, гражданско-правовая ответственность*

**Sergey Strembelev**

Associate Professor at the Civil Law and Proceeding Department of Higher School of Economics (Saint Petersburg), Advocate, PhD in Law

**Civil Law Consequences of a Land Site Classification as Specially Protected Natural Preserve****Case Comment on the Judgment of RF SC No. 9-КГ17-23, 20 March 2018**

According to the commented decision of the Supreme Court of the RF, inclusion of a land site that is a specially protected natural preserve within the borders of a settlement does not by itself remove the land site's intended use classification. The Supreme Court has also pointed out that if the authorities classify the land site as a specially protected natural preserve the claims of the land site owner against the state to compensate the losses in the form of expenditures on the land site development before its classification as a specially protected natural preserve are covered by the general rules of the Civil Code of the RF concerning losses (art. 15), and in this case the compensation of losses is a liability. Consequently, the owner must prove the violation of the right, the presence and amount of losses, and the causal link between the violation of the right and the losses. There is hope that the commented decision will be used in judicial practice only in regard to the procedure of changing the borders of specially protected natural preserves. The author submits that the interpretation of the compensation of losses caused by the restrictions imposed by the state in respect of the land site as a liability leads to an unconstitutional violation of the title to the land.

*Keywords: specially protected natural preserve, losses, civil liability*

**1. Постановка проблемы**

Верховный Суд РФ в комментируемом деле рассмотрел вопрос о том, при каких условиях собственник земли может потребовать компенсации в случае, когда государство в отношении его земельного участка приняло обязательный к исполнению правовой акт, ограничивающий возможность застройки участка, в частности установило режим особо охраняемой природной территории (государственного природного заказника).

Суд также высказал позицию о том, выводится ли участок из-под действия запрета на строительство в случае его включения в границы населенного пункта в соответствии со схемой территориального планирования.

**2. Фабула дела****2.1. Факты**

Суть дела такова<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Факты приводятся на основании определения ВС РФ от 20.03.2018 № 9-КГ17-23; апелляционных определений Нижегородского областного суда от 15.05.2018 № 33-5968/2018, от 04.04.2017 № 33-15/2017 (отменено определением ВС РФ от 20.03.2018 № 9-КГ17-23); решения Нижегородского областного суда от 14.02.2014 № 3-14/2014.

В 1984 г. Исполком Горьковского областного совета народных депутатов утвердил положение о Пустыньском государственном биологическом (охотничьем) заказнике областного значения.

В 2009 г. Пяткин М.Н. (истец) стал собственником участка площадью 318 696 кв. м, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, который изначально находился на территории заказника, организованного в 1984 г.

20.05.2010 муниципалитет по согласованию с властями Нижегородской области утвердил схему территориального планирования, которая установила границы особо охраняемых природных территорий и земель сельскохозяйственного назначения. В состав особо охраняемых природных территорий согласно схеме не вошли земли Пяткина М.Н. Схемой также предусмотрено включение участка Пяткина М.Н. в границы населенного пункта.

04.02.2010 Правительство Нижегородской области приняло распоряжение о включении земель Пяткина М.Н. в границы населенного пункта и их переводе из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов с установлением разрешенного использования «малоэтажное жилищное строительство».

В 2012 г. муниципалитет выдал Пяткину Н.М. разрешения на строительство двух жилых домов в поселке и линии электропередачи на арендуемом им участке, прилегающем к поселку. Пяткин М.Н. приступил к строительству домов и инженерной инфраструктуры.

16.09.2013 правительство Нижегородской области приняло постановление № 651 о реорганизации особо охраняемых природных территорий и объединило Пустыньский заказник с рядом иных особо охраняемых природных территорий (далее — постановление № 651). Был установлен запрет на строительство зданий, не относящихся к функционированию единого заказника, и утверждена схема его границ. В соответствии с постановлением № 651 земля Пяткина М.Н. находится на территории заказника.

## ***2.2. Исковые требования***

Пяткин М.Н. предъявил к органам власти Нижегородской области иск о взыскании убытков:

- в виде реального ущерба в размере затрат на строительство инженерной инфраструктуры планируемого коттеджного поселка;
- в виде упущенной выгоды в размере неполученного дохода от реализации земельных участков третьим лицам, размер которой определяется как рыночная стоимость участков на день, предшествующий принятию постановления № 651.

В качестве основания иска истец указывает на описанные выше обстоятельства дела, в результате которых он лишился возможности построить коттеджный

поселок. Из-за постановления № 651 участки Пяткина М.Н. утратили рыночную стоимость, поскольку уже не могут быть использованы по их целевому назначению.

Истец ссылается на ст. 16.1 ГК РФ, предусматривающую, что в случаях, предусмотренных федеральным законом, ущерб, причиненный имуществу гражданина правомерными действиями властей, подлежит компенсации, а также на положения законодательства, предусматривающие возмещение собственникам земли убытков, причиненных правомерным ограничением их права собственности (подп. 4 п. 1, подп. 2 п. 2, п. 3, 4 ст. 57 ЗК РФ, Правила возмещения убытков, причиненных временным занятием земельных участков и ограничением прав на землю, утвержденные постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 (далее — Правила № 262)).

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции взыскал реальный ущерб в виде расходов на строительство инженерной инфраструктуры коттеджного поселка. Верховный Суд РФ отменил апелляционное определение и направил дело на новое рассмотрение в апелляцию, которая оставила в силе решение суда о полном отказе в удовлетворении исковых требований<sup>2</sup>.

### 3. Позиции судов

#### 3.1. Позиция суда апелляционной инстанции (до рассмотрения дела Верховным Судом РФ)

Вывод Нижегородского областного суда о взыскании с администрации реального ущерба основан на следующих посылах:

- а) Положение о Пустыньском государственном биологическом (охотничьем) заказнике 1984 г. ограничивало застройку территории заказника, такое ограничение действовало и в отношении земли истца, которая изначально (с 1984 г.) находилась в заказнике;
- б) правительство Нижегородской области имеет полномочия как по согласованию схемы территориального планирования муниципального района, так и по созданию заказников регионального значения (ст. 7 Градостроительного кодекса (ГрК) РФ, п. 2 ст. 22, п. 1, 3 ст. 24 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»). Следовательно, оно, издав распоряжение от 04.02.2010 о переводе земли Пяткина Н.М. из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов и установлении ее разрешенного использования «малоэтажное жилищное строительство», тем самым вывело землю истца из-под режима заказника и сняло запрет на его застройку, установленный Положением о заказнике 1984 г. Это распоряжение никем не оспорено, а значит, «указанный акт создал юридически обязательные последствия в области градо-

<sup>2</sup> См.: апелляционные определения Нижегородского областного суда от 04.04.2017 № 33-15/2017, от 15.05.2018 № 33-5968/2018.

строительной деятельности». Снятие запрета на застройку земли Пяткина М.Н. действовало до принятия постановления № 651, т.е. до 16.09.2013. Данным постановлением правительство Нижегородской области вновь ввело запрет на строительство в отношении земли истца;

- в) ст. 57 ЗК РФ позволяет собственнику земли взыскивать убытки, причиненные принятием органами власти правомерных актов об ограничении прав на землю. Отсутствие незаконных актов органов власти и их незаконных действий не препятствует взысканию убытков по этой статье.

К требованию Пяткина М.Н. о взыскании рыночной стоимости земли на день, предшествующий принятию постановления № 651, суд применил правила о взыскании убытков в виде упущенной выгоды, на которые, впрочем, ссылался сам истец. Суд отказал в удовлетворении этого требования на том основании, что истец не доказал наличие потребительского спроса на землю и то, что он мог бы ее реализовать, если бы постановление № 651 не было принято.

### **3.2. Позиция Верховного Суда РФ**

Верховный Суд РФ отменил определение Нижегородского областного суда, придя к следующим выводам:

- а) изменений в Положение о заказнике 1984 г. не вносилось, за исключением постановления в 1996 г. бессрочного характера действия заказника. Принятие правительством Нижегородской области распоряжения от 04.02.2010 о переводе участка Пяткина Н.М. из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов и установлении его разрешенного использования «малоэтажное жилищное строительство» не повлекло снятия запрета на строительство, установленного положением 1984 г. Следовательно, постановление № 651 не ввело дополнительных ограничений в отношении земли истца. Таким образом, ст. 57 ЗК РФ и Правила № 262 в данном случае не применяются и не могут служить нормативным обоснованием взыскания убытков;
- б) ВС РФ применил к иску Пяткина М.Н. положения ст. 15 ГК РФ, а не ст. 57 ЗК РФ, как сделал суд апелляционной инстанции. Верховный Суд указал, что возмещение убытков является мерой ответственности, поэтому истец применительно к п. 2 ст. 15 ГК РФ должен доказать нарушение права, наличие и размер убытков, причинную связь между нарушением права и убытками, наличие вины причинителя вреда. Эти обстоятельства, однако, доказаны не были;
- в) наличие распоряжения правительства Нижегородской области от 04.02.2010 о переводе участка истца из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов и установлении его разрешенного использования «малоэтажное жилищное строительство» само по себе не свидетельствует о безусловной возможности осуществления истцом строительства на его земле, поскольку в соответствии с ГК РФ и иными нормативными правовыми актами строительство требует осуществления ряда юридически значимых действий заинтересованного лица и получения разрешительных документов. Пяткин М.Н. получил разрешение на

строительство только двух жилых домов, следовательно, у него не было безусловной возможности строительства всего коттеджного поселка.

По нашему мнению, аргументы «б» и «в» явились для ВС РФ лишь дополнительным основанием для отказа в иске. Главным же выступило то, что на момент приобретения истцом земли запрет на ее застройку уже действовал. Поэтому постановление № 651, принятое после приобретения Пяткиным М.Н. земли, не ввело никаких дополнительных ограничений на застройку.

## 4. Анализ

### *4.1. Возможен ли вывод земли, имеющей категорию особо охраняемых природных территорий, из-под действия режима этой территории путем включения земли в границы населенного пункта?*

Применительно к рассматриваемому делу основным вопросом, от ответа на который зависело удовлетворение иска, является вопрос о правовых последствиях включения земель истца в границы населенного пункта. Нижегородский областной суд посчитал, что эти земли в результате их включения в границы населенного пункта были выведены из-под действия режима заказника, и взыскал убытки. ВС РФ занял противоположную позицию, и в итоге в иске было отказано в полном объеме.

С нашей точки зрения, по смыслу законодательства земельный участок может относиться только к одной категории (целевому назначению) и одной территориальной зоне (ч. 4 ст. 30 ГрК РФ, ст. 7, 8 ЗК РФ). Земли населенных пунктов и особо охраняемых территорий и объектов являются самостоятельными категориями, и участок не может принадлежать одновременно к двум этим категориям (подп. 2, 4 п. 1 ст. 7 ЗК РФ).

Вместе с тем в пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий таким образом, что в отношении участка, относящегося к землям поселений, будет действовать режим особо охраняемой природной территории. Законодательство не требует обязательного перевода земель населенных пунктов в земли особо охраняемых природных территорий (изменения категории) при организации или расширении территорий заказников<sup>3</sup>.

В то же время если участок относится к категории (целевому назначению) особо охраняемых природных территорий, то изменение его целевого назначения не допускается (п. 3 ст. 95 ЗК РФ). Нормативные правовые акты об изменении целевого назначения таких участков могут быть признаны недействующими<sup>4</sup>.

Следует прийти к выводу, что для исключения земельного участка из-под действия режима особо охраняемой природной территории недостаточно нормативного

<sup>3</sup> См.: п. 10 ст. 85 ЗК РФ, ч. 1, 12 ст. 35 ГрК РФ; определение ВС РФ от 01.03.2018 № 55-АПГ18-1; апелляционное определение ВС РФ от 20.12.2017 № 41-АПГ17-12.

<sup>4</sup> См.: определения ВС РФ от 08.04.2015 № 4-АПГ15-2, от 18.11.2009 № 8-Г09-33, от 18.11.2009 № 8-Г09-32.

акта о включении участка в границы населенного пункта, для этого необходимо принятие акта органа власти об уменьшении территории заказчика. Это возможно при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы<sup>5</sup>. Тем не менее, на наш взгляд, допускается принятие единого нормативного акта об уменьшении размера особо охраняемой природной территории и включении высвобождаемых земель в границы населенного пункта в случае, если полномочия по обоим вопросам принадлежат одному органу власти.

Если предположить, что по рассматриваемому делу правительство Нижегородской области издало распоряжение от 04.02.2010 о включении земель Пяткина М.Н. в границы населенного пункта в отсутствие положительного заключения государственной экологической экспертизы по вопросу уменьшения территории заказчика и в указанном распоряжении ничего не говорится об уменьшении этой территории, то следует заключить, что оно противоречит п. 3 ст. 95 ЗК РФ и может быть признано недействующим на этом основании. В таком случае истец сможет взыскать убытки, причиненные изданием такого незаконного нормативного акта (ст. 16 ГК РФ, п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 31.05.2011 № 145 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел о возмещении вреда, причиненного государственными органами, органами местного самоуправления, а также их должностными лицами»).

**4.2. Соотношение правил о возмещении убытков, причиненных правонарушением (ст. 15, 1064 ГК РФ), и положений земельного законодательства о возмещении убытков, причиненных ограничением прав на землю (ст. 57 ЗК РФ, Правила № 262)**

Следует различать два отдельных основания для взыскания собственником земли убытков, вызванных ограничением его прав на землю.

Во-первых, если ограничение произведено на основании правомерного акта органа власти, то лицо, ставшее собственником земли до его принятия, вправе взыскать убытки на основании ст. 16.1, п. 3 ст. 1064 ГК РФ, подп. 4 п. 1, п. 3 ст. 57 ЗК РФ, п. 8 Правил № 262. При этом отсутствие правонарушения со стороны органа власти, принявшего такой акт, не препятствует взысканию убытков. В состав убытков собственника включаются в том числе:

- разница в рыночной стоимости участка без учета и с учетом введенных ограничений;
- убытки, вызванные досрочным прекращением обязательств собственника земли перед третьими лицами;
- расходы, связанные с ограничением прав.

Во-вторых, если ограничение прав на землю произведено на основании неправомерного акта органа власти или иного лица, то собственник вправе требовать воз-

---

<sup>5</sup> См.: ст. 1, п. 1 ст. 12 Федерального закона от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе»; определения ВС РФ от 18.11.2009 № 8-Г09-33, от 18.11.2009 № 8-Г09-32.

мещения убытков по общим правилам о возмещении убытков, причиненных неправомерным действием (ст. 62 ЗК РФ ст. 15, 16, п. 1, 2 ст. 1064, ст. 1069 ГК РФ). В этом случае компенсация убытков возможна, если истец докажет наличие противоправного действия и вины лица, его совершившего, размер убытков, причинную связь.

Пяткин М.Н. предъявил иск по правилам о возмещении убытков, причиненных правомерными действиями, указывая, что после приобретения им земли правительство Нижегородской области ограничило ее застройку путем издания постановления № 651. Верховный Суд РФ установил, что запрет на строительство существовал еще с 1984 г., т.е. до приобретения истцом земли и до принятия постановления № 651, следовательно, ст. 57 ЗК РФ неприменима. Суды по многим другим делам также обоснованно указывают, что в иске о взыскании убытков по ст. 57 ЗК РФ нужно отказать, если ограничение прав на землю возникло до ее приобретения истцом<sup>6</sup>.

С учетом того, что основания для удовлетворения иска Пяткина М.Н. по правилам ст. 57 ЗК РФ отсутствуют, Верховный Суд применил к исковым требованиям правила о возмещении убытков, причиненных неправомерными действиями (ст. 15 ГК РФ). Поскольку постановление № 651 не признано недействительным и является правомерным, ВС РФ отказал в иске на основании ст. 15 ГК РФ за отсутствием нарушения права истца на землю. Подобная переквалификация судом исковых требований допускается судебной практикой<sup>7</sup>, вместе с тем в данном деле на Пяткина М.Н. в отсутствие его согласия было возложено бремя доказывания незаконности постановления № 651.

#### **4.3. Сфера действия подп. 4 п. 1 ст. 57 ЗК РФ**

Следует определить, к каким случаям применяется норма подп. 4 п. 1 ст. 57 ЗК РФ, предусматривающая компенсацию за правомерное ограничение прав владельцев земли. Из п. 3 этой статьи следует, что компенсация выплачивается как минимум в случае установления охранных и санитарно-защитных зон. Подобных судебных дел в практике относительно немного<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> См.: постановления АС Уральского округа от 09.02.2018 по делу № А50-10573/2017 (определением ВС РФ от 04.06.2018 № 309-ЭС18-6555 отказано в передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ для пересмотра в порядке кассационного производства); ФАС Уральского округа от 14.06.2012 по делу № А34-2675/11 (определением ВАС РФ от 03.10.2012 № ВАС-12624/12 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора); АС Поволжского округа от 27.03.2018 по делу № А57-12113/2017, от 07.03.2017 по делу № А55-29894/2015; кассационное определение ВС Республики Татарстан от 27.10.2011 по делу № 33-13108/2011. Вместе с тем остается открытым вопрос о том, может ли лицо, владевшее землей до введения ограничения, требовать возмещения убытков после введения ограничения в случае продажи им земли третьему лицу.

<sup>7</sup> См.: абз. 3 п. 3 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

<sup>8</sup> См.: Юридический справочник застройщика. 2-е изд., испр. и доп. / под общ. ред. Д.С. Некрестьянова (подготовлен для СПС «КонсультантПлюс» в 2017 г.) (п. 1.4.1).



Нижегородский областной суд в настоящем деле правомерно, на наш взгляд, пришел к выводу о том, что в принципе распространение на землю режима заказчика с запретом застройки является тем ограничением прав на землю, к которому применяются подп. 4 п. 1 ст. 57 ЗК РФ и Правила № 262. Аналогичную позицию о возможности применения этой нормы ЗК РФ в случае включения участка в границы особо охраняемой природной территории занял ФАС Поволжского округа<sup>9</sup>.

По нашему мнению, если предположить, что распоряжение правительства Нижегородской области от 04.02.2010 о включении земель Пяткина М.Н. в границы населенного пункта сняло запрет на застройку и этот запрет вновь установлен 16.09.2013 только постановлением № 651, то истцу следовало бы присудить убытки.

Здесь можно вспомнить про связанный вопрос о том, применяется ли ст. 57 ЗК РФ в случае сокращения возможностей по застройке участка в результате принятия или изменения генерального плана поселения или правил землепользования и застройки. Полагаем, что такое изменение не является ограничением прав на землю применительно к ст. 56 и 57 ЗК РФ<sup>10</sup>. Следовательно, частный собственник участка не вправе компенсировать свои имущественные потери в соответствии со ст. 57 ЗК РФ и Правилами № 262.

Вместе с тем ВАС РФ по одному из дел посчитал возможным применять в этих случаях правила о выкупе участка в связи с установлением публичного сервитута (публичного ограничения), которые ранее содержались в п. 7 ст. 23 ЗК РФ<sup>11</sup>. Однако федеральный законодатель с 01.04.2015 признал эту норму утратившей силу<sup>12</sup>, практически не оставив частным собственникам земельных участков средств правовой защиты на случай внесения в правила землепользования и застройки изменений, сокращающих возможности по застройке участков.

#### ***4.4. Применение к требованиям о взыскании рыночной стоимости земли норм о реальном ущербе или об упущенной выгоде***

Как было указано выше, к отношениям по компенсации имущественных потерь, вызванных правомерными ограничениями прав на землю, применяются ст. 57 ЗК РФ и Правила № 262, позволяющие взыскивать разницу в стоимости земли до и после введения ограничений (п. 8 Правил № 262). На наш взгляд, эта разница является реальным ущербом, а не упущенной выгодой, как указал Нижегородский областной суд.

---

<sup>9</sup> См.: постановление ФАС Поволжского округа от 27.01.2014 по делу № А12-13434/2013.

<sup>10</sup> См. также: апелляционное определение Пермского краевого суда от 28.03.2012 по делу № 33-2266/2012.

<sup>11</sup> См.: постановления Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 136/13 по делу № А55-23145/2010; ФАС Поволжского округа от 13.11.2012 по тому же делу (отменено указанным постановлением Президиума ВАС РФ).

<sup>12</sup> См.: Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (п. 6 ст. 1, ст. 27).

Под реальным ущербом понимается в том числе утрата или повреждение имущества (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Снижение стоимости земли, вызванное установлением в ее отношении правомерных ограничений, можно условно признать «юридическим» повреждением имущества. Схожей позиции придерживается Минэкономразвития России. Так, в соответствии с п. 2.1 и 2.2 Методических рекомендаций по расчету убытков, причиненных владельцам земли временным занятием участков и ограничением прав на землю, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.01.2016 № 10 (далее — Методические рекомендации), в случае существенного ограничения прав на землю, влекущего невозможность использования земли по ее разрешенному использованию, размер реального ущерба рекомендуется принимать равным рыночной стоимости земли.

С учетом этого применение судами в комментируемом деле правил об упущенной выгоде к требованию о взыскании разницы в стоимости участков истца до и после введения ограничения является необоснованным.

Вместе с тем последовательное применение правил о реальном ущербе к требованиям Пяткина М.Н. о взыскании полной рыночной стоимости земли может вызвать формальные сложности, поскольку в случае удовлетворения иска и выплаты полной рыночной стоимости земли истец автоматически не перестает быть ее собственником и запись о его праве собственности сохранится в ЕГРН. Таким образом, даже при наличии всех иных условий и предпосылок суд мог отказать Пяткину М.Н. во взыскании полной рыночной стоимости земли.

В качестве решения этой проблемы можно предложить судам при взыскании убытков в виде стоимости участка одновременно выносить решение о прекращении права собственности. По этому пути уже шел Ленинградский областной суд в связи с застройкой частного участка кольцевой дорогой<sup>13</sup>. Однако в комментируемом деле администрация не заявляла встречных требований о прекращении его права собственности на землю, а истец от своего права не отказывался, поэтому с учетом принципа диспозитивности суды не вправе были бы прекращать это право.

#### ***4.5. Наличие разрешительной документации на строительство как условие взыскания убытков по ст. 57 ЗК РФ и ст. 15 ГК РФ, если введенные ограничения прав на землю сделали невозможным такое строительство***

Статья 57 ЗК РФ, Правила № 262, а также Методические рекомендации Минэкономразвития России устанавливают, что в случае введения правомерных ограничений прав на землю ее владелец может требовать компенсации как минимум в размере снижения стоимости его земли, вызванного введением ограничений. Данные положения законодательства не содержат в качестве условия выплаты компенсации получение владельцем земли разрешительной документации на строительство.

<sup>13</sup> См.: определение Ленинградского областного суда от 05.09.2013 № 33-4228/2013. См. также: решения Ломоносовского районного суда Ленинградской области от 05.07.2011 № 2-344 /2011, от 10.09.2010 № 2-756/2010.

Полагаем, что наличие такой документации не является условием взыскания реального ущерба в виде разницы в стоимости участка до и после введения ограничения на основании положений ст. 57 ЗК РФ и Правил № 262, поскольку рыночная стоимость снижается в связи с введением ограничений по застройке и в отсутствие разрешительной документации. Вместе с тем ее наличие может служить доказательством упущенной выгоды, выраженной в невозможности продажи зданий, которые могли бы быть построены на земле, если бы в отношении этой земли не были введены ограничения.

Таким образом, отказ в иске Пяткину М.Н. о взыскании разницы в стоимости его участков в связи с тем, что, как написал ВС РФ, у него не было разрешительной документации на строительство коттеджного поселка, является необоснованным. К этому требованию Суд должен был применить правила о реальном ущербе, которые не предполагают наличия разрешительной документации в качестве условия удовлетворения требования.

### **Information about the author**

*Sergey Strembelev* — Associate Professor at the Civil Law and Proceeding Department of Higher School of Economics (Saint Petersburg), Advocate, PhD in Law (e-mail: [strembelev@gmail.com](mailto:strembelev@gmail.com)).