

Прокурор разъясняет: Конституционный Суд Российской Федерации подтвердил гарантии защиты прав собственников земельных участков, расположенных в границах охранных зон

В декабре 2025 года Конституционный Суд Российской Федерации по жалобе гражданина рассмотрел вопрос о соответствии основному закону положений земельного законодательства, регламентирующих порядок возмещения убытков собственникам земельных участков при ограничении их прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий.

Зоны (территории) с особыми условиями использования могут иметь, например, объекты культурного наследия, аэродромы, заповедники и иные охраняемые природные объекты, объекты транспорта, связи, военной инфраструктуры, некоторые промышленные предприятия, водные объекты.

В 2018 году в Земельный кодекс Российской Федерации были внесены изменения, которые закрепили и конкретизировали права собственников требовать от органов власти выкупа земельного участка, в случае если такой участок по решению государственного органа попал в границы зон с особыми условиями, в результате чего его использования в хозяйственных целях стало невозможным.

При этом закон ограничил действие норм о выкупе земельного участка в отношении случаев, когда особые зоны были установлены властями до внесения указанных изменений в Земельный кодекс Российской Федерации (4 августа 2018 года).

Ввиду установленного законом ограничения применения механизма выкупа участка в зависимости от даты принятия государственным органом решения об установлении охранных зон, судами принимались решения об отказе в удовлетворении соответствующих требований граждан, чьи участки были включены в границы особых зон до 4 августа 2018 года.

Однако Конституционный Суд Российской Федерации в своем Постановлении от 01.12.2025 № 42-П обратил внимание на то, что Земельным кодексом Российской Федерации и до 4 августа 2018 года были предусмотрены общие механизмы защиты прав собственников земельных участков, попавших в охранные зоны и в силу этого потерявших свою ценность для хозяйственного освоения.

Отмечено, что оспариваемые положения следует рассматривать как частный случай ранее существовавшей общей нормы закона, посвященной защите

прав собственников земли, а не как отдельное нововведение, действующее с момента его вступления в силу.

В Постановлении разъясняется недопустимость применения различных редакций закона, которое могло бы повлечь снижение уровня конституционно-правовой защищенности правообладателей земельных участков и создавали бы неравные возможности для защиты нарушенных прав.

Подчеркнуто, что иное толкование закона вступает в прямое противоречие с принципами поддержания стабильности правоотношений и доверия к закону.

Разъяснение подготовила старший помощник прокурора Клинцовского района Екатерина Суяркова