



Научно-исследовательский журнал «Современный ученый / Modern Scientist»  
<https://su-journal.ru>

2025, № 7 / 2025, Iss. 7 <https://su-journal.ru/archives/category/publications>

Научная статья / Original article

Шифр научной специальности: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки)

УДК 349.41

## Современный механизм защиты интересов собственников земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (землепользователей, землевладельцев) при установлении зоны с особыми условиями использования территорий в России

<sup>1</sup> Соколов Д.В.

<sup>1</sup> Российский новый университет

**Аннотация:** в статье рассматривается механизм защиты интересов собственников земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) (землепользователей, землевладельцев) при установлении зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) в России. На основании анализа литературы и судебной практики, выявлены проблемы защиты интересов собственников земельных участков ИЖС, при установлении ЗОУИТ. Определено, что при защите интересов в суде последние принимают противоречивые решения. Кроме того, несмотря на то, что собственник земельного участка является более слабой и незащищенной стороной в земельных спорах подобного рода, именно на владельца участка возложена обязанность доказывания факта обладания знаниями о наличии зоны ограничений. При этом в ранее существующем законодательстве не было обязанности субъекта, устанавливающего ЗОУИТ, вносить такие сведения в кадастр, что повлекло в настоящем правовые проблемы оборота земельных участков, находящихся под ограничениями, устанавливаемыми в связи с ЗОУИТ. В заключение предложены меры, направленные на решение проблем защиты прав собственников земельных участков ИЖС.

**Ключевые слова:** земельные участки индивидуального жилищного строительства, зона с особыми условиями использования территорий, интересы собственников земельных участков, механизмы защиты прав собственников

**Для цитирования:** Соколов Д.В. Современный механизм защиты интересов собственников земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (землепользователей, землевладельцев) при установлении зоны с особыми условиями использования территорий в России // Современный ученый. 2025. № 7. С. 418 – 429.

*Поступила в редакцию: 10 марта 2025 г.; Одобрена после рецензирования: 15 мая 2025 г.; Принята к публикации: 6 июля 2025 г.*

## A modern mechanism for protecting the interests of owners of land plots intended for individual housing construction (land users, landowners) when establishing a zone with special conditions for the use of territories in Russia

<sup>1</sup> Sokolov D.V.

<sup>1</sup> Russian New University

**Abstract:** the article discusses the mechanism for protecting the interests of owners of land plots intended for individual housing construction (IHC) (land users, landowners) when establishing a zone with special conditions for the use of territories (ZSCUT) in Russia. Based on the analysis of literature and judicial practice, the problems of protecting the interests of owners of residential housing land plots in the establishment of ZSCUT have been identified. It is determined that when defending interests in court, the latter make contradictory decisions. In addition, despite the fact that the owner of the land plot is the weaker and more vulnerable party in land disputes of this kind, it is the owner of the plot who is responsible for proving the fact of having knowledge of the existence of a restricted area. At the same time, in the previously existing legislation, there was no obligation for the entity establishing the ZSCUT to enter such information into the cadastral register, which entailed in the present legal problems of the turnover of land plots subject to restrictions imposed in connection with the ZSCUT. In conclusion, measures aimed at solving the problems of protecting the rights of owners of residential housing land plots are proposed.

**Keywords:** land plots for individual housing construction, a zone with special conditions for the use of territories, interests of land owners, mechanisms for protecting the rights of owners

**For citation:** Sokolov D.V. A modern mechanism for protecting the interests of owners of land plots intended for individual housing construction (land users, landowners) when establishing a zone with special conditions for the use of territories in Russia. Modern Scientist. 2025. 7. P. 418 – 429.

*The article was submitted: March 10, 2025; Approved after reviewing: May 15, 2025; Accepted for publication: July 6, 2025.*

### Введение

Положения статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) [4] определяют компетенцию Правительства РФ в сфере нормативного регулирования зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). В рамках данной функции орган исполнительной власти разрабатывает детализированные нормы, определяющие особенности правового режима для каждого типа таких зон.

Высокая степень нормативного регулирования приводит к возникновению неопределенности для собственников земельных участков, поскольку жесткие предписания ограничивают возможности распоряжения недвижимостью. В результате складывается ситуация, при которой границы правомерного владения, использования и отчуждения имущества становятся не вполне четкими. Это создает предпосылки для правовой неопределенности и потенциальных споров, связанных с толкованием норм законодательства и их применением на практике [27].

На данный момент существует проблематика, связанная с отсутствием уточненных данных о границах многих земельных участков еще в рам-

ках упраздненного в 2017 году Государственного кадастра недвижимости. Такая ситуация порождает сложности, когда новый объект, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), такой как линия электропередач или газопровод, могут размещаться на участках с неуточненными границами, что влечет правовую неопределенность для их владельцев, как физических, так и юридических лиц. Права этих собственников на владение и пользование могут оказаться ограниченными в связи с возникновением охранной зоны.

Законодатель в статье 57.1 ЗК РФ точно определяет круг лиц, которые имеют право на возмещение убытков в связи с установлением ограничений использования земель из-за включения в границы ЗОУИТ. К этим категориям относятся:

- публично-правовые образования в случае, если ограничения затронули земли государственной или муниципальной собственности;
- арендаторы, землепользователи и землевладельцы, которым предоставлены земельные участки из запасов государства или муниципалитета;
- собственники участков, включая как физических, так и юридических лиц;

– граждане, проживающие в жилых помещениях на основании договоров социального найма;  
– собственники объектов капитального строительства, расположенных на землях внутри ЗОУИТ.

Положения, закреплённые в частях 7 и 8 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливают механизм защиты прав владельцев недвижимости и землепользователей в условиях введения ЗОУИТ. Согласно указанным нормам, если введённые ограничения исключают возможность дальнейшего использования земельного участка или расположенного на нём объекта недвижимости (за исключением случаев признания постройки самовольной и подлежащей сносу), государственные органы обязаны осуществить выкуп соответствующего имущества.

При наличии у физических или юридических лиц права постоянного (бессрочного) пользования землёй, пожизненного владения с правом наследования, аренды либо безвозмездного использования, государственные структуры, принявшие решение об установлении ЗОУИТ, должны предложить компенсационные меры, предусматривающие возмещение утраченных прав на соответствующие земельные участки.

В целом, эти нормы законодательства предусматривают защиту прав собственности и обязывают государство обеспечить справедливое возмещение убытков или компенсацию в случае ограничения возможностей использования имущества вследствие установления ЗОУИТ.

В текущем состоянии законодательства нет четких установлений особых случаев возмещения убытков или порядка определения их величины, кроме случая ухудшения качества земель, на что указывается в ЗК РФ. Представляет интерес тот факт, что законопроект № 1023318-7 (О внесении изменения в статью 57 Земельного кодекса Российской Федерации (в части уточнения случаев возмещения правообладателям земельных участков убытков, возникающих в связи с правовым регулированием использования земли)) предлагал конкретизировать ограничения, которые влекут возмещение убытков, включая установление ЗОУИТ [11]. Однако в текущем законодательстве отсутствуют точные критерии, которыми надлежит руководствоваться при решении вопроса о возмещении убытков, присутствует только указание на возможность возмещения в соответствии с положениями ЗК РФ.

#### Материалы и методы исследований

В ходе исследования были применены следующие методы: всеобщие методы научного познания – диалектический и метафизический методы,

анализ и синтез, общенаучные – системный анализ, частнонаучные – формально-юридический, структурно-функциональный методы, специально-научные методы – метод толкования юридических норм.

Исследование проводилось на базе федерального законодательства и материалах судебной практики.

#### Результаты и обсуждения

Проблема защиты прав собственности владельцев ИЖС, размещенных внутри ограничений охранной зоны, остается актуальной, поскольку неопределенность в применении и интерпретации судами СНиП приводят к тому, что одно и то же положение может быть интерпретировано различными способами. Это, в свою очередь, ведет к неоднозначным судебным решениям.

Проблемы управления землями в охранной зоне возникают на нескольких уровнях:

– нормативное правовое регулирование охранной зоны не всегда полно и конкретно отражает процедуры ее установления и ликвидации, а также вопросы, касающиеся того, как и в каком размере должны возмещаться убытки собственникам и пользователям земель, ограниченных данной зоной. Таким образом, отсутствует ясность и предсказуемость для субъектов землепользования относительно компенсационных механизмов;

– вопрос о включении информации об охранной зоне в ЕГРН остается нерешенным для многих зон, что влечет за собой неосведомленность собственников о наличии ограничений, связанных с нахождением их участка в зоне подобного рода;

– в результате первых двух проблем в судебной практике складываются разнообразные подходы к разрешению дел о сносе капитальных объектов и компенсации убытков, что ведет к противоречию между предписаниями Земельного кодекса РФ (статьи 57, 58, 62) и реальной ситуацией: убытки лиц, чьи земельные участки страдают от ограничений, остаются невозмещенными.

В целом указанные проблемы, как представляется, свидетельствуют о неэффективном управлении государством информационно-коммуникативными процессами в обществе, что приводит к низкой степени информированности собственников земельных участков, а также владельцев объектов, находящихся в границах ЗОУИТ, по определенным вопросам (о статусе земельных участков). Следовательно, функции информирования, организации поведения, информационного обмена и др., которые выделил И.Ю. Никодимов, как функции государства в управлении информационно-коммуникативными процес-

сами, в данном случае не осуществляются в полной мере [34].

Приведем примеры из судебной практики, указывающие на различные подходы к решению юридических вопросов, связанных с ограничениями, возлагаемыми на использование земельных участков из-за их расположения в охранной зоне.

Так, в результате рассмотрения материалов дела, рассмотренных Высшим Арбитражным Судом РФ (Определение от 21 января 2013 г. № ВАС-18041/12 [16]), в итоге было отказано в возмещении убытков, так как суды установили, что истец не смог обосновать наличие причинно-следственной связи между охранной зоной магистральных трубопроводов и убытками от невозможности строительства объектов придорожного сервиса. Ключевым фактором, повлиявшим на решение, стало отсутствие доказательств того, что именно установление охранной зоны помешало реализации планируемого использования земельных участков.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (постановление от 15.01.2016 № Ф04-27189/2015 [22]) в схожей ситуации вынес противоположный вердикт, руководствуясь принципом добросовестности и разумности. В данном precedente арендатор земельных участков, оказавшихся в охранной зоне объектов электросети, инициировал процесс расторжения арендных договоров с требованиями компенсации. Суд принял решение в его пользу, установив, что предоставление неверных сведений о наличии обременений, оказывающих влияние на использование участков, со стороны арендодателя является нарушением прав арендатора.

В соответствии со статьей 57 ЗК РФ, вред, возникший в результате ограничения прав на земельные участки, должен быть возмещен в полной мере, и процедура такого возмещения подробно описана в Постановлении Правительства РФ от 27 января 2022 года № 59 [9]. Из анализа судебной практики следует, что, несмотря установленный законодателем механизм возмещения вреда, на практике требуется доказать наличие причинно-следственной связи между установлением ограничения и убытками, что отражено в некоторых судебных решениях, включая Определение ВАС РФ от 21.01.2013 № ВАС-18041/12.

Юридическая наука предлагает решение в виде презумпции добросовестности собственника и нивелирования рисков в случае, если вина за отсутствие информации об ограничениях лежит на административном органе [35]. В ответ на эти вызовы законодатель предусматривает два основных механизма защиты прав собственников: возмещение убытков, что предусмотрено статьей 57.1 ЗК

РФ, и право требования выкупа объекта недвижимости согласно пункту 7 статьи 107 ЗК РФ. Эти механизмы направлены на смягчение последствий для правообладателей, однако не могут полностью компенсировать потерянные возможности и доходы.

Механизм компенсации убытков, основанный на правовых принципах и нормативных актах, подразумевает нормативное регулирование, в котором Конституционный Суд РФ обозначил конкретные ориентиры для действий публичных органов. Важным направлением в этой деятельности является обеспечение стабильности нормативного регулирования и предотвращение произвольных изменений в установленной системе норм [17] что позволяет защищать права граждан в сфере возмещения вреда, который причинен правомерными действиями органов власти различных уровней.

Постановление КС РФ по делу гражданки И.С. Бутримовой выделило различия в трактовке статьей 57 и 57.1 Земельного кодекса РФ, что привело к обсуждению вопросов о моменте возмещения вреда [32]. КС РФ пришел к выводу, что некоторые положения Конституции РФ (ч. 3 ст. 35 в совокупности со ст. 17, 19, 34, и 55) предполагают право на компенсацию в случаях, когда административные действия публичной власти приводят к уменьшению права собственности лица, снижению стоимости его имущества, ухудшению потребительских качеств или ограничению способов его использования. Тем самым КС РФ указал на то, что правообладатели имеют право на возмещение причиненными органами власти правомерного вреда.

Изучение Постановления Конституционного Суда РФ № 11-П [14] позволяет сформировать вывод относительно возмещения вреда, причиненного правомерными действиями органов публичной власти. В соответствии со ст. 35, 55 Конституции РФ, а также положениями ст. 16.1 ГК РФ и ст. 57, 57.1 ЗК РФ, возмещение вреда допустимо, когда ограничения права собственности налагаются законными мерами государственной или муниципальной власти. Несмотря на то, что в законодательстве не указывается на возмещение вреда, причинение которого обусловлено правомерными решениями и действиями органов власти, Конституционный Суд РФ неоднократно высказывался о том, что ограничение права собственности возможно в интересах общества, если оно преследует весомые конституционные цели и сопровождается защитой конституционных прав [15]. При этом, если законные ограничения лишают собственника «ключевых возможностей в отношении вещи»

[30], он может претендовать на компенсацию убытков.

Несмотря на то, что КС РФ выявил подход законодателя к возможности возмещения вреда, причиненного правомерными действия органов власти, это не всегда отражается в правоприменительной практике [21], что подчеркивает необходимость законодательных уточнений для обеспечения баланса конституционных ценностей и законных интересов собственников.

Принятие Федерального закона № 342-ФЗ от 3 августа 2018 года стало важным шагом к комплексному регулированию ЗОУИТ, включая обеспечение доступности информации о таких зонах [13].

Несмотря на предпринятые шаги к регулированию механизмов возмещения вреда, допускаются нарушения принципа равенства участников экономических отношений. В частности, действующие положения предписывают, что компенсация убытков при ограничении права собственности на объекты в границах ЗОУИТ допустима лишь при отсутствии решения о сносе данных объектов. Такие условия, критикуемые даже разработчиками [10], создают неоднозначную ситуацию: правообладатель оказывается в невыгодном положении из-за решений, не зависящих от его воли и действий, что потенциально может активизировать поток исковых заявлений со стороны муниципалитетов по признанию строений, которые находятся в ЗОУИТ, самовольными постройками [29].

Однако, законодательство предоставляет возможность обжалования решения о сносе объекта, если в последующем возникли новые обстоятельства, на основании норм ГПК РФ [3] (п. 6 ч. 4 ст. 392) и АПК РФ [2] (п.6 ч. 3 ст. 311). Поправки в ст. 222 ГК РФ защищают собственника от признания постройки самовольной, если он не знал и не мог знать об ограничениях на момент строительства [6].

Тем не менее, ограниченное действие нормативных изменений, введенных Федеральным законом № 342-ФЗ, затрудняет их применение к зонам с особыми условиями, установленным до августа 2018 года, а также устанавливает пятилетний срок для предъявления требования о возмещении убытков. Данные ограничения указывают на неполноту правовой защиты и потребность в дальнейшем усовершенствовании соответствующих нормативно-правовых актов для обеспечения равенства и справедливости в хозяйственном обороте.

Итак, можно выделить основные проблемы, с которыми сталкиваются землепользователи при попытках защитить свои права в судебных инстанциях:

– существующая практика требует от владельцев земельных участков активности в выяснении ограничений на свои права в момент их возникновения. Это усложняется в случае, когда такая информация не доступна публично, например, через ЕГРН или градостроительные планы. Ответственность за невыполнение этой обязанности полностью ложится на землепользователя, что следует из пояснений Верховного Суда РФ об отсутствии в реестре сведений о ЗОУИТ [17] и из внесенных в законодательство изменений;

– суды исходят из того, что ЗОУИТ считаются установленными при наличии объекта, требующего таких условий, и соответствующего правового акта, устанавливающего границы зоны [18]. Данный принцип применим к крупным, легко заметным объектам. Но возникают сложности с объектами, существование которых накладывается на земельный участок неочевидные ограничения, например, асфальтовый завод с установленной санитарно-защитной зоной, информация о которой недоступна [23]. При этом негативные последствия обладания таким земельным участком наступают для собственника земельного участка, что влечет нарушение прав землевладельца;

– процесс установления факта, что наступило ранее – приобретение прав на земельный участок и его освоение или создание специфического объекта, требующего установления ЗОУИТ [22], входит в предмет доказывания по делам, связанным с нарушением прав правообладателей, что также указывается в частях 29, 41 Федерального закона № 342-ФЗ в части возмещения вреда и упущенной выгоды.

Эти условия создают определенные барьеры для владельцев участков при отстаивании своих прав, требуя от них дополнительных знаний и ресурсов для предотвращения потенциальных проблем.

Необходимо признать значимость произведенных изменений в законодательстве для обеспечения защиты имущественных прав землепользователей. Норма, устанавливающая, что данные о зонах с особыми условиями использования считаются актуальными с момента их регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (согласно п. 24 ст. 106 ЗК РФ), представляет собой шаг к реабилитации прав участников рынка недвижимости.

В то же время законодательство налагает обязанность направления сведений об установлении специальных зон только на зоны, формируемые после введения в действие новых положений Земельного кодекса РФ. Для уже действующих зон такие меры не предусмотрены [13].

Ввиду этого, целесообразно пересмотреть подход к распределению рисков между собственниками недвижимости и органами власти, который основывается не на принципе деликтной ответственности, а предполагает компенсацию за законные действия органов власти, влияющие на стабильность имущественных отношений [36]. В частности, рекомендуется применение правила о компенсации ущерба добросовестным приобретателям жилья на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ [7] к другим объектам недвижимости. Это справедливо и в отношении земельных участков для личного строительства, тем более учитывая разнонаправленную практику Конституционного Суда РФ при разрешении подобных вопросов.

Кроме того, целесообразно в таком случае формирование специального компенсационного фонда для компенсации риска причинения ущерба недвижимости, с целью обеспечения прав добросовестного приобретателя. Такие механизмы уже функционируют в международном праве и практике [28], а также в сфере нотариальной деятельности (ст. 18.1 «Основ законодательства о нотариате» [5]), деятельности саморегулируемых организаций, образуемых с целью проведения инженерных изысканий или подготовки проектной документации (ст. 55.16 ГрК РФ [1]) в России.

Интерес также представляет институт выкупа земельного участка, который является ключевым в контексте правовой защиты правообладателей, чьи имущественные права могут быть затронуты установлением ЗОУИТ. В соответствии со ст. 107 ЗК РФ, процедура выкупа применима, если действие ЗОУИТ делает невозможным использование земельного участка или объекта капитального строительства (ОКС) в соответствии с утвержденными параметрами использования (п. 2 ст. 107 ЗК РФ), при этом объект не является самовольной постройкой.

Существует возможность инициировать процесс выкупа как до установления ЗОУИТ, так и в случае отсутствия информации о ней в ЕГРН, как предписывает ч. 25 ст. 26 Федерального закона № 342-ФЗ. Реализовать это право можно в течение ограниченного периода – в течение пяти лет после установления ЗОУИТ. Размер компенсации за выкуп должен определяться в соответствии с механизмами, применимыми при изъятии земель для государственных или муниципальных нужд.

Несмотря на то, что законодатель предусмотрел базовый уровень защиты для правообладателей, на практике механизм защиты оказался неэффективным. Застройщики, другие правообладатели, административные органы, а также судебные ин-

станции нередко отказывали в процедуре выкупа, аргументируя это отсутствием четко обозначенного порядка действий [26]. Такое решение противоречит указаниям Конституционного Суда РФ, который подчеркнул, что позиция невозможности реализовать права из-за отсутствия порядка является незаконной [12].

К сожалению, конкретные методы осуществления права на выкуп, например, через заключение договора в порядке статьи 445 ГК РФ [31], также не нашли поддержки в судебной практике [24]. В результате, законодательные гарантии в этой сфере оставались не более чем формальными и не применялись на практике.

Конкретизация процедуры выкупа была введена Постановлением Правительства РФ № 59 только спустя четыре года после соответствующих изменений ЗК РФ, не внося значительных новаций в существующее регулирование. Фактически этот порядок является сводом инструкций, которые детально описывают последовательность действий сторон, участвующих в процедуре, не обеспечивая тем самым существенного улучшения защиты прав собственников недвижимости.

Между тем, некоторые упоминания относительно в целом возможности и правомерности, в ряде случаев, выкупа земельного участка и/или объекта недвижимости, который на нем возведен, имеются в судебной практике. Так, в обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 23 июня 2021 года [20], описывается ситуация, иллюстрирующая тенденции в спорах, связанных с расположением строений в охраняемых зонах. Конкретный случай касался обращения общества, владеющего газопроводом, с требованием о сносе объектов недвижимости, построенных слишком близко к магистрали. Жилой дом и хозяйственные постройки были возведены на земельном участке, принадлежащем гражданину, который получил на них право собственности. В последующем, в ЕГРН была внесена информация о границах минимальных расстояний до газопровода, в соответствии с которой объекты ИЖС оказались в пределах зоны охраняемого расстояния. При этом, никаких доказательств того, что владелец знал или должен был знать об этих ограничениях до строительства, представлено не было.

Судом было отмечено, что в соответствии с Законом № 342-ФЗ, демонтаж сооружений, объектов незавершенного строительства (если они не являются самовольными постройками), и их приведение в соответствие с установленными ограничениями, должен осуществляться на базе взаимных соглашений между владельцем трубопровода и

владельцем недвижимости, либо по решению суда, в случае отсутствия такового соглашения.

В описанной ситуации не было зафиксировано фактов возмещения убытков, заявлений о выкупе или заключения соглашений о возмещении, в результате чего суд отклонил иск о сносе жилища.

Подобная судебная практика отражает сложность соотношения интересов правообладателей и требований инфраструктуры. ЗОУИТ вносит существенные корректизы в использование земли, при этом не всегда такие ограничения отображены в ЕГРН. В итоге, владельцы жилых объектов оказываются в уязвимой позиции, сталкиваясь с риском сноса имущества в случае ввода новых или изменения существующих диапазонов зон охраняемых территорий.

### Выводы

Таким образом, механизм защиты прав собственников земельных участков, предназначенных для ИЖС, обусловлен возможностью требовать: возмещения за прекращение прав землепользования, возмещения убытков и выкупа земельного участка и/или объекта недвижимости. С одной стороны, как представляется, в законодательстве четко прописан тот факт, что правообладатели имеют право на указанную защиту, а собственник объекта, возведение или необходимость охраны которого влечет за собой установление ограничений в виде ЗОУИТ, обязан возместить прекращение права, убытки, либо выкупить объект с земельным участком. В ЗК РФ в указанных случаях сделано одно важное дополнение – если право собственности на земельный участок и возведенный на нем объект недвижимости, либо использование участка в соответствии с его видом, возникло и зарегистрировано в ЕГРН раньше, чем сведения об объекте ЗОУИТ.

Однако в этом механизме, на наш взгляд, имеется масса ограничений относительно его реализации на практике. Так, переходный период, в рамках которого действует правило о том, что не внесенные ранее в ЕГРН ЗОУИТ продолжают действовать до 2028 года, порождают проблему поиска информации собственником земельного участка о возможных ограничениях, связанных с использованием участка, в частности, для строительства жилого объекта. Как представляется, собственники участков ИЖС, планирующие строительство жилого дома, оказываются наименее защищенной категорией в данном случае. Это связано, в частности, с тем, что граждане, как правило, не имеют доступа к информации некоторых органов или организаций, где могла бы содержаться информация о статусе их участка. Тем более, не всегда является очевидным нахождение сведений у какого-либо

юридического лица или у органа власти. Здесь четко прослеживается также проблема управления информационно-коммуникативными процессами, как проблема реализации государством соответствующей функции.

Кроме того, судебная практика показывает, что в большинстве случаев истцами являются организации – собственники объектов ЗОУИТ, тогда как граждане – ответчиками, которым приходится доказывать тот факт, что они не знали и не могли знать о том, что их участок является ЗОУИТ, а орган, выдавший разрешение на строительство, не имел информации относительно статуса участка. На практике это положение физического лица вызывает сложности.

Иными словами, в отношении многих ЗОУИТ, которые образовались ранее, чем право собственности у лица, отсутствие в публичном доступе информации относительно их существования, и не только у граждан, но и, в ряде случаев, и у органов власти, а также установление переходных периодов для различных ЗОУИТ длиной в 7 и 10 лет, по нашему мнению, существенно нарушает конституционные права лиц на доступ к информации, а также на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства.

Безусловно, совершенствование законодательства, приведение ЗОУИТ в соответствие с действующим порядком внесения объектов недвижимости в ЕГРН, является необходимым, однако остро встает вопрос о том, каким образом совершалось отчуждение земельного участка (органом власти, либо предыдущим собственником).

Как показывает проведенный анализ, основным препятствием реализации права собственности на земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, является отсутствие информации о наличии ЗОУИТ на конкретной территории, что свидетельствует как о низком уровне информирования государством субъектов земельных правоотношений, так и в целом о недостаточно эффективной реализации государством информационно-коммуникативной функции.

Представляется, что информация об установлении ЗОУИТ на конкретном участке должна уточняться первоначальным собственником участка и, в дальнейшем, проверяться при каждом отчуждении, либо другой сделке, которая влечет прекращение или ограничение прав собственника. С появлением сведений в ЕГРН эта процедура станет не больше, чем формальностью, однако в переходные периоды следует учитывать вероятность существования ограничений. В этой связи предлагается каждый регистрируемый в Росреестре слу-

чай оборота участка, и, в первую очередь, это касается участков ИЖС, поскольку затрагивает дополнительный ряд конституционных прав граждан, по сравнению с собственниками участков, на котором жилье не возводится, сопровождать проверкой наличия ограничений в виде ЗОУИТ самим Росреестром. Для этого необходимо внести дополнения и уточнения в ЗК РФ, ГрК РФ, ГК РФ, Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [8], указав, что в переходный период действия Закона № 342-ФЗ обязанности по проверке сведений о наличии ЗОУИТ в отношении земельных участков в рамках регистрации сделок с земельными участками возлагаются на органы Росреестра, что согласуется, в частности, с функциями органа по государственному мониторингу земель, федеральному государственному земельному контролю (надзору).

В таком случае будут решены следующие задачи:

– будет обеспечена реализация информацион-

но-коммуникативной функции государства в области земельных отношений;

– с граждан – добросовестных собственников и приобретателей, – снимается ответственность по поводу необходимости установления статуса ЗОУИТ;

– запросы относительно наличия ограничений будут осуществляться органом, в перечень функций которого входит ведение ЕГРН. В таком случае переходный период также может быть сокращен действиями Росреестра, который, в ходе регистрации сделок, может выявлять ЗОУИТ и, с привлечением собственника объекта в ЗОУИТ, регистрировать данную зону в ЕГРН;

– в случае, если статус ЗОУИТ не был выявлен, а в дальнейшем собственник объекта обратился в суд с иском, например, о сносе постройки, возмещения различного рода в отношении собственника земельного участка (в том числе с объектом недвижимого имущества, который был построен) осуществляются с привлечением бюджетных средств.

### Список источников

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 01.04.2025) // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3012.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 01.04.2025) // Собрание законодательства РФ. 18.11.2002. № 46. Ст. 4532.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
5. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 28.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.02.2025) // Ведомости СНД и ВС РФ. 11.03.1993. № 10. Ст. 357.
6. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ (ред. от 05.04.2021) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 05.01.2015. № 1 (часть I). Ст. 52.
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 27.02.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
8. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 13.12.2024) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») // Собрание законодательства РФ. 22.06.2009. № 25. Ст. 3052.
9. Постановление Правительства РФ от 27.01.2022 № 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» // Собрание законодательства РФ. 31.01.2022. № 5. Ст. 790.
10. Заключение Комитета ГД РФ по транспорту и строительству по проекту федерального закона № 302180-7 // Официальный портал системы обеспечения законодательной деятельности Государственной Думы РФ <https://sozd.duma.gov.ru/bill/302180-7?ysclid=m8fz3au01q933485585> (дата обращения: 15.03.2025)

11. Проект Федерального закона № 1023318-7 «О внесении изменения в статью 57 Земельного кодекса Российской Федерации» (окончательная ред., принятая ГД ФС РФ 17.12.2021) // Официальный портал системы обеспечения законодательной деятельности Государственной Думы РФ <https://sozd.duma.gov.ru/> по состоянию на 16.12.2021.

12. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.07.2018 № 35-П «По делу о проверке конституционности части первой статьи 208 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Т.В. Ивановой, И.М. Митина и Е.В. Шкотова» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2018. № 6.

13. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.07.2019 № 26-П «По делу о проверке конституционности статей 15, 16 и 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 4 статьи 242.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации и части 10 статьи 85 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации городского округа Верхняя Пышма» // Собрание законодательства РФ. 08.07.2019. № 27. Ст. 3655.

14. Постановление КС РФ от 05.03.2020 № 11-П «По делу о проверке конституционности подпунктов 4 и 5 пункта 1 и пункта 5 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки И.С. Бутримовой» // Собрание законодательства РФ. 16.03.2020. № 11. Ст. 1639.

15. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.11.2021 № 48-П «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» // Собрание законодательства РФ. 22.11.2021. № 47. Ст. 7946.

16. Определение ВАС РФ от 21.01.2013 № ВАС-18041/12 по делу № А07-9406/2012 // СПС Консультант Плюс [Электронный ресурс] URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc> (дата обращения: 11.03.2025)

17. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 03.07.2019 № 53-АПА19-24 // СПС «КонсультантПлюс» <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc> (дата обращения: 01.02.2022)

18. Решение Верховного Суда РФ от 18.09.2013 № АКПИ13-851 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании частично недействующими пунктов 1, 2, 7, 14, 17, 18, 21, 47 Правил охраны газораспределительных сетей, утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878» // СПС Консультант Плюс <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=153434&cacheid=BBB2644854EE1AA4D0BBD1FCB50F6CFF&mode=splus&rnd=0.5975037670571443#MRvBufUtKmZtIWi9> (дата обращения: 16.03.2025)

19. Определение Верховного Суда РФ от 11.07.2012 № 11-КГПР12-9 // СПС Консультант Плюс <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=292265&cacheid=9B02E2ABD5319F21D5A96D8B0D78A456&mode=splus&rnd=0.5975037670571443#TGABufUUV23TT4sM> (дата обращения: 16.03.2025)

20. Обзор судебной практики по спорам, связанным с возведением зданий и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.06.2021) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2021. № 9.

21. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 17.11.2011 по делу № А19-3067/2011 // СПС Консультант Плюс <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVS&n=67398#gtojsfUdMLoX9QID> (дата обращения: 13.03.2025)

22. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.01.2016 № Ф04-27189/2015 по делу № А45-21301/2014 // СПС Консультант Плюс [Электронный ресурс] URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=AZS&n=130818&cacheid> (дата обращения 11.03.2025).

23. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.11.2018 № Ф01-5084/2018 по делу № А43-21632/2015 // СПС Консультант Плюс <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc> (дата обращения: 16.03.2025)

24. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.12.2020 № Ф05-16098/2020 по делу № А41-89627/2019 // СПС Консультант Плюс <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc> (дата обращения: 15.03.2025)

25. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.03.2021 № Ф04-6857/2020 по делу № А46-17903/2019 // СПС Консультант Плюс <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc> (дата обращения: 16.03.2025)

26. Апелляционное определение Московского городского суда от 18.07.2019 № 33а-3675/2019 // Официальный портал судов общей юрисдикции города Москвы <https://mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-admin/details/f164852c-8673-48c9-a3e0-d3ebe44f22df> (дата обращения: 14.03.2025)
27. Васючкова О.А., Каряка А.М. Ограничения прав на землю в границах зон с особыми условиями использования территорий: вопросы практического и теоретического осмыслиения // Юрист. 2024. № 2. С. 62 – 66.
28. Данилов Ю.А. Мировой опыт создания компенсационных фондов // Экономическое развитие России. 2019. Т. 26. № 3. С. 34 – 44.
29. Зиновьева О.П. О некоторых вопросах возмещения убытков, причиненных установлением, изменением зон с особыми условиями использования территории // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. 2022. Т. 9. № 1. С. 80 – 86.
30. Краснова Т.С. Регуляторное изъятие собственности (тезисы) // Zakon.ru. 2021 [Электронный ресурс]. URL: [https://zakon.ru/blog/2021/12/29/regulyatornoe\\_izyatiye\\_sobstvennosti\\_tezy](https://zakon.ru/blog/2021/12/29/regulyatornoe_izyatiye_sobstvennosti_tezy) (дата обращения: 14.03.2025)
31. Лобачев П. Земельный участок попал в зону с особыми условиями использования: можно ли потребовать его выкупить? // Zakon.ru. 2019 // Zakon.ru [Электронный ресурс] URL: <https://shortread.ru/zemelnyj-uchastok-popal-v-zonu-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-mozhno-li-potrebovat-ego-vyupit/?ysclid=m8fx8bsmfv648980383> (дата обращения: 14.03.2025)
32. Маркелова А.А. Возмещение вреда, причиненного публичными ограничениями прав на земельные участки // Закон. 2020. № 3. С. 157 – 173.
33. Научный онлайн круглый стол «Изъятие имущества для публичных нужд: выход за пределы классического понимания» от 20.12.2021. URL: [https://m-logos.ru/mlogos\\_publication/kruglyj-stol-izyatiye-imushhestva-dlya-publichnyh-nuzhd/?ysclid=m8fozmp1u819099782](https://m-logos.ru/mlogos_publication/kruglyj-stol-izyatiye-imushhestva-dlya-publichnyh-nuzhd/?ysclid=m8fozmp1u819099782) (дата обращения: 02.03.2025)
34. Никодимов И.Ю. Информационно-коммуникативная функция государства и механизм ее реализации в современной России: теоретический и сравнительно-правовой анализ: дис... доц. юрид. наук. СПб., 2001. 409 с.
35. Ревякин А.П. Ограничения прав на земельные участки в публичных интересах: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. М., 2019. 213 с.
36. Тресцова Е.В. К вопросу о защите прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Суверенное государство и его право: актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики в современной России (к 370-летию со времени принятия Соборного уложения (1649 года): Сборник трудов XVI Всероссийских декабрьских юридических чтений в Костроме. Всероссийская научно-практическая конференция: в 2-х т. / Сост. Н.В. Ганжа и др.; отв. ред.: Г.Г. Бриль, В.В. Груздев. Кострома, 2020. Т. 1. С. 100 – 105.

### References

1. Urban Development Code of the Russian Federation of 29.12.2004 No. 190-FZ (as amended on 26.12.2024) (as amended and supplemented, entered into force on 01.03.2025). Collected Legislation of the Russian Federation. 03.01.2005. No. 1 (Part 1). Art. 16.
2. Arbitration Procedure Code of the Russian Federation of 24.07.2002 No. 95-FZ (as amended on 01.04.2025). Collected Legislation of the Russian Federation. 29.07.2002. No. 30. Art. 3012.
3. Civil Procedure Code of the Russian Federation of 14.11.2002 No. 138-FZ (as amended on 01.04.2025). Collected Legislation of the Russian Federation. 18.11.2002. No. 46. Art. 4532.
4. Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ (as amended on 20.03.2025). Collected Legislation of the Russian Federation. 29.10.2001. No. 44. Art. 4147.
5. Fundamentals of the Legislation of the Russian Federation on Notaries (approved by the Supreme Court of the Russian Federation on 11.02.1993 No. 4462-1) (as amended on 28.12.2024) (as amended and supplemented, entered into force on 05.02.2025). Vedomosti of the Council of Notaries and the Supreme Court of the Russian Federation. 11.03.1993. No. 10. Art. 357.
6. Federal Law of 31.12.2014 No. 499-FZ (as amended on 05.04.2021) "On Amendments to the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation". Collected Legislation of the Russian Federation. 05.01.2015. No. 1 (Part I). Art. 52.
7. Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ (as amended on 27.02.2025) "On State Registration of Real Estate". Collected Legislation of the Russian Federation. 20.07.2015. No. 29 (Part I). Art. 4344.

8. Resolution of the Government of the Russian Federation of 01.06.2009 No. 457 (as amended on 13.12.2024) "On the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography" (together with the "Regulation on the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography"). Collected Legislation of the Russian Federation. 22.06.2009. No. 25. Art. 3052.

9. Resolution of the Government of the Russian Federation of 27.01.2022 No. 59 "On approval of the Regulation on compensation for damages due to deterioration in the quality of land, restriction of the rights of owners of land plots, land users, landowners and tenants of land plots, as well as holders of rights to real estate located on land plots and on recognizing as invalid certain acts of the Government of the Russian Federation". Collected Legislation of the Russian Federation. 31.01.2022. No. 5. Art. 790.

10. Conclusion of the State Duma Committee on Transport and Construction on draft federal law No. 302180-7. Official portal of the legislative support system of the State Duma of the Russian Federation <https://sozd.duma.gov.ru/bill/302180-7?ysclid=m8fz3au0lq933485585> (accessed: 15.03.2025)

11. Draft Federal Law No. 1023318-7 "On Amending Article 57 of the Land Code of the Russian Federation" (final version adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation on 17.12.2021). Official portal of the legislative support system of the State Duma of the Russian Federation <https://sozd.duma.gov.ru/> as of 16.12.2021.

12. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of 23.07.2018 No. 35-P "On the case of verifying the constitutionality of part one of Article 208 of the Civil Procedure Code of the Russian Federation in connection with the complaints of citizens T.V. Ivanova, I.M. Mitin and E.V. Shkotov". Bulletin of the Constitutional Court of the Russian Federation. 2018. No. 6.

13. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of 03.07.2019 No. 26-P "On the case of verifying the constitutionality of Articles 15, 16 and 1069 of the Civil Code of the Russian Federation, paragraph 4 of Article 242.2 of the Budget Code of the Russian Federation and part 10 of Article 85 of the Federal Law "On General Principles of Local Self-Government in the Russian Federation" in connection with the complaint of the administration of the urban district of Verkhnyaya Pyshma". Collection of Legislation of the Russian Federation. 08.07.2019. No. 27. Art. 3655.

14. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of 05.03.2020 No. 11-P "On the case of verifying the constitutionality of subparagraphs 4 and 5 of paragraph 1 and paragraph 5 of Article 57 of the Land Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen I.S. Butrimova". Collected Legislation of the Russian Federation. 16.03.2020. No. 11. Art. 1639.

15. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of 11.11.2021 No. 48-P "On the procedure for establishing and using railway right-of-ways and security zones". Collected Legislation of the Russian Federation. 22.11.2021. No. 47. Art. 7946.

16. Determination of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 21.01.2013 No. VAS-18041/12 in case No. A07-9406/2012. SPS Consultant Plus [Electronic resource] URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc> (date of access: 11.03.2025)

17. Appellate determination of the Judicial Collegium for Administrative Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated 03.07.2019 No. 53-APA19-24. SPS ConsultantPlus <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc> (date of access: 01.02.2022)

18. Decision of the Supreme Court of the Russian Federation dated 09/18/2013 No. AKPI13-851 "On the refusal to satisfy the application for recognition as partially invalid of paragraphs 1, 2, 7, 14, 17, 18, 21, 47 of the Rules for the Protection of Gas Distribution Networks, approved. By the RF Government Resolution of 20.11.2000 No. 878". SPS Consultant Plus <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=153434&cacheid=BBB2644854EE1AA4D0BBD1FCB50F6CFF&mode=splus&rnd=0.5975037670571443#MRvBufUtKmZtIWi9> (date of access: 16.03.2025)

19. Definition of the Supreme Court of the Russian Federation dated 11.07.2012 No. 11-KGPR12-9. SPS Consultant Plus <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=292265&cacheid=9B02E2ABD5319F21D5A96D8B0D78A456&mode=splus&rnd=0.5975037670571443#TGaBufUUV23TT4sM> (date of access: 16.03.2025)

20. Review of judicial practice on disputes related to the construction of buildings and structures in pipeline protection zones and within the boundaries of minimum distances to main or industrial pipelines (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation) Courts of the Russian Federation 06/23/2021). Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2021. No. 9.

21. Resolution of the FAS of the East Siberian District dated 17.11.2011 in case No. A19-3067/2011. SPS Consultant Plus <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVS&n=67398#gtojsfUdMLoX9QID> (date of access: 13.03.2025)
22. Resolution of the Arbitration Court of the West Siberian District dated 15.01.2016 No. F04-27189/2015 in case No. A45-21301/2014. SPS Consultant Plus [Electronic resource] URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=AZS&n=130818&cacheid> (accessed 11.03.2025). 23. Resolution of the Arbitration Court of the Volga-Vyatka District dated 26.11.2018 No. F01-5084/2018 in case No. A43-21632/2015. SPS Consultant Plus <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc> (date of access: 16.03.2025)
24. Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District dated 04.12.2020 No. F05-16098/2020 in case No. A41-89627/2019. SPS Consultant Plus <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc> (date of access: 15.03.2025)
25. Resolution Arbitration Court of the West Siberian District dated 18.03.2021 No. F04-6857/2020 in case No. A46-17903/2019. SPS Consultant Plus <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc> (date of access: 16.03.2025)
26. Appellate ruling of the Moscow City Court dated 18.07.2019 No. 33a-3675/2019. Official portal of the courts of general jurisdiction of the city of Moscow <https://mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-admin/details/f164852c-8673-48c9-a3e0-d3ebe44f22df> (date of access: 14.03.2025)
27. Vasyuchkova O.A., Karyaka A.M. Restrictions on land rights within the boundaries of zones with special conditions for the use of territories: issues of practical and theoretical understanding. *Jurist.* 2024. No. 2. P. 62 – 66.
28. Danilov Yu.A. World experience in creating compensation funds. *Economic development of Russia.* 2019. Vol. 26. No. 3. P. 34 – 44.
29. Zinovieva O.P. On some issues of compensation for losses caused by the establishment, change of zones with special conditions for the use of territories. *Bulletin of the Law Faculty of the Southern Federal University.* 2022. Vol. 9. No. 1. P. 80 – 86.
30. Krasnova T.S. Regulatory seizure of property (theses). *Zakon.ru.* 2021. [Electronic resource]. URL: [https://zakon.ru/blog/2021/12/29/regulyatornoe\\_izyatiye\\_sobstvennosti\\_tezy](https://zakon.ru/blog/2021/12/29/regulyatornoe_izyatiye_sobstvennosti_tezy) (date of access: 03/14/2025)
31. Lobachev P. The land plot fell into the zone with special conditions of use: is it possible to demand its redemption? *Zakon.ru.* 2019 // *Zakon.ru* [Electronic resource] URL: <https://shortread.ru/zemelnyj-uchastok-popal-v-zonu-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-mozhno-li-potrebovat-ego-vykupit/?ysclid=m8fx8bsmfy648980383> (date of access: 03/14/2025)
32. Markelova A.A. Compensation for damage caused by public restrictions on rights to land plots. *Law.* 2020. No. 3. P. 157 – 173.
33. Scientific online round table "Seizure of property for public needs: going beyond the classical understanding" dated 12/20/2021. URL: [https://m-logos.ru/mlogos\\_publication/kruglyj-stol-izyatiye-imushhestva-dlya-publichnyh-nuzhd/?ysclid=m8fozmup1u819099782](https://m-logos.ru/mlogos_publication/kruglyj-stol-izyatiye-imushhestva-dlya-publichnyh-nuzhd/?ysclid=m8fozmup1u819099782) (date accessed: 02.03.2025)
34. Nikodimov I.Yu. Information and communicative function of the state and the mechanism of its implementation in modern Russia: theoretical and comparative legal analysis: diss. doct. jurid. sciences. St. Petersburg, 2001. 409 p.
35. Revyakin A.P. Restrictions on rights to land plots in the public interest: dis. ... cand. sciences: 12.00.06. Moscow, 2019. 213 p.
36. Trescova E.V. On the issue of protecting the rights of a bona fide purchaser of real estate. Sovereign state and its law: current problems of legal science and law enforcement practice in modern Russia (on the 370th anniversary of the adoption of the Cathedral Code (1649): Collection of works of the XVI All-Russian December legal readings in Kostroma. All-Russian scientific and practical conference: in 2 volumes. Comp. N.V. Ganzha et al.; ed.: G.G. Bril, V.V. Gruzdev. Kostroma, 2020. Vol. 1. P. 100 – 105.

#### Информация об авторе

Соколов Д.В., аспирант, ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0007-9513-5715>, Российский новый университет, 89057277541@mail.ru