

УДК 349.4

***ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА***

Беляй Д.А.

студент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский
университет,*

Белгород, Россия

Митякина Н.М.

доцент кафедры

трудового и предпринимательского права

*Белгородский государственный национальный исследовательский
университет,*

Белгород, Россия

Аннотация: Статья направлена на проведение анализа правовых проблем обеспечения прав граждан при предоставлении им земельных участков для строительства. В целях раскрытия указанной проблемы исследованы случаи, связанные с изменением градостроительных регламентов, а также при нахождении участков в зонах с особыми использованиями территорий.

Ключевые слова: использование земельных участков, строительство на земельном участке, градостроительные регламенты, зонирование территорий, обеспечение прав граждан, ограниченное использование, зоны с особыми условиями использования территорий.

***PROBLEMS OF ENSURING CITIZENS' RIGHTS WHEN PROVIDING
LAND PLOTS FOR CONSTRUCTION***

Belya D.A.

student,

Belgorod State National Research University,

Belgorod, Russia

Mityakina N.M.

Associate Professor of the Department of Labor and Business Law,

Belgorod State National Research University,

Belgorod, Russia

Abstract: This article aims to analyze the legal problems of ensuring citizens' rights when providing them with land plots for construction. In order to address this issue, we have studied cases related to changes in urban planning regulations, as well as cases where land plots are located in areas with special uses.

Keywords: land use, construction on land plots, urban planning regulations, zoning of territories, ensuring the rights of citizens, limited use, areas with special conditions for land use.

Земля как природный ресурс и основа жизнедеятельности проживающего на ней населения используется не только для извлечения из нее полезных свойств, например, для выращивания сельскохозяйственной продукции, но и для строительства. Однако право представляет собой динамичную материю, которая постоянно меняется и подстраивается под объективно изменяющиеся общественные отношения. Целью настоящей статьи является выявление особенностей обеспечения прав граждан при предоставлении земельных участков для строительства и проблем такого обеспечения.

Проблемы обеспечения прав граждан при предоставлении земельных участков для строительства достаточно часто возникают в связи с предоставлением участков для строительства с видом разрешенного использования - земли населенных пунктов. В соответствии со ст. 85 ЗК РФ [1], земли населенных пунктов включают в себя территориальные зоны, определенные с учетом градостроительных регламентов. В результате изменений градостроительных регламентов зачастую происходит изменение видов разрешенного использования применительно к конкретной территориальной зоне, что может вызвать на практике проблемы использования земельного участка, предоставленного для возведения объекта капитального строительства.

Верховный Суд Российской Федерации [2] при рассмотрении материалов дела по спору, вытекающему из правоотношений, связанных с невозможностью использования участка для строительства ввиду изменения градостроительных регламентов, обратил внимание на то, что судами нижестоящих инстанций неверно были истолкованы положения земельного и градостроительного законодательства в части применения п. 4 ст. 85 и ст. 36 ГрК [3]. В данном случае необходимо основываться на системном толковании правовых норм и учитывать, что в законодательстве существуют гарантии сохранения прежнего правового режима, который действовал на момент предоставления участка под строительство (пункт 4 статьи 85 ЗК РФ, частей 8 - 10 статьи 36 ГрК РФ). Однако последующее исследование отдельных вопросов также может показать, что при существовании публичного интереса и необходимости охраны публично-значимых ценностей свобода использования участка под строительство может быть ограничена. В случае, если после изменения градостроительных регламентов использование объекта капитального строительства будет представлять опасность для жизни и здоровья человека, представлять угрозу для окружающей среды, то

осуществление гражданами прав в отношении таких объектов не представляется возможным.

Кроме того, указанный пример превалирования одних норм права над другими не является единственным.

Также следует сконцентрировать внимание на наличие конкурирующих с интересами правообладателей земельных участков и положений земельного законодательства. Так, из п. 1 ст. 104 ЗК РФ, определяющей цели введения правового режима зон с особыми условиями использования территорий, установление специальных правил нацелено на обеспечение публично-значимых интересов, связанных с защитой прав и свобод личности, охраны окружающей среды, обороны и безопасности страны, а также иных публично-значимых ценностей.

Согласно п. 2 комментируемой нормы ЗК РФ, для достижения вышеуказанных целей вводится полный запрет на размещение и (или) использование объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, находящихся в зонах с особыми условиями использования территорий. Однако данная норма не дает исчерпывающего ответа на вопрос о том, как собственнику или иному титульному владельцу объекта недвижимости осуществлять гарантированные ему права при строительстве объекта? Из п. 7 ст. 30 ГрК РФ следует о том, что при установлении на земельном участке правового режим зон с особыми условиями использования территорий утвержденные правила землепользования и застройки не подлежат применению.

Правилами данной нормы в значительной степени могут быть затронуты интересы не титульных владельцев, а собственников земельных участков, использующих их для индивидуального жилищного строительства. В такой ситуации, как высказывается точка зрения в научной литературе, интересы собственников могут обеспечиваться функционированием института изъятия

земельных участков для государственных или муниципальных нужд [4, с. 101].

Однако, как правильно отмечается М.В. Ковалевым, понятие предоставления земельных участков для строительства само за себя говорит об относительности правомочий граждан пользоваться такими участками, а их правовые возможности могут быть ограничены по причине необходимости защиты публично-значимых интересов: «Предоставление земельных участков для строительства как институт земельного права регулирует однородные общественные отношения в этой сфере. В этих отношениях главенствующую роль выполняет государство как собственник земли по ее управлению. Именно на государстве лежит ответственность по безопасному содержанию земель, а в случае их распределения обязанность осуществлять предоставление земельного участка для целей строительства в соответствии с экологическими, санитарными и градостроительными требованиями и исключительно для перспективного развития конкретной местности и в интересах населения» [5, с.83].

Таким образом, представленный анализ правового регулирования позволяет сделать вывод о том, что вопрос обеспечения прав граждан при предоставлении земельных участков для строительства решается различно. Зачастую компромиссным вариантом решения проблемы является сохранение прежнего правового режима использования земельного участка, если объект капитального строительства не представляет опасности, в других случаях - может иметь место применение порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 08.03.2026) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Обзор судебной практики по делам, связанным с предоставлением и использованием публичных земельных участков для целей строительства" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.11.2025). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_519205/ (дата обращения: 14.04.2026).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 26.03.2026) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №1 (часть I). Ст. 16.
4. Соколов Д.В. Специфика установления ограничений и запретов в отношении использования земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, располагаемых в границах зон с особыми условиями использования территорий // Вестник Академии права и управления. 2025. № 3. С. 98-104.
5. Ковалев, М.В. К вопросу о понятии предоставления земельных участков для строительства // Вестник экономики, управления и права. 2024. Т. 17. № 4. С. 77-85