

УДК 349.6(045)

*П.В. Мунтяну***ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ИЛИ ВЫКУП НЕДВИЖИМОСТИ  
КАК ПОСЛЕДСТВИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ**

В статье рассматриваются причины возникновения убытков и права требовать принудительный выкуп недвижимости в случае установления санитарно-защитных зон производственных объектов. Основным методом исследования является анализ нормативных актов и литературы. Определено, что убытки могут возникнуть и подлежат возмещению как в случае неправомерных действий органов публичной власти и частных лиц, так и в случае законного установления санитарно-защитной зоны. Проблемы возмещения убытков касаются сложности достижения компромисса в определении справедливой денежной компенсации за возникшие ограничения прав собственников и иных правообладателей недвижимости. Помимо этого, в статье рассматривается проблема возникновения неочевидных убытков, необходимость в возмещении которых судебная практика и действующее правовое регулирование не даёт однозначного ответа. Закон закрепляет правило о возможности пострадавшему собственнику требовать с собственника производственного объекта, установившего санитарно-защитную зону, принудительный выкуп своего земельного участка и расположенных на нём иных объектов недвижимого имущества. Проблемы с выкупом практически аналогичны тем, которые характерны при возмещении убытков. Однако в статье установлена проблема в сложности выбора между возмещением убытков и правом требования выкупа недвижимости, которые влекут за собой определённые правовые риски. Установлено наличие экологических рисков неорганизованного увеличения территории земель с неблагоприятной окружающей средой. Полученные результаты могут быть использованы для совершенствования законодательства и правоприменительной практики в затронутых вопросах.

*Ключевые слова:* зона с особыми условиями использования территории, санитарно-защитная зона, убытки, выкуп недвижимости, недвижимость, окружающая среда, здоровье человека.

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-3-527-533

Любое производственное предприятие так или иначе негативным образом оказывает влияние на окружающую среду и здоровье человека. С позиции пространственного планирования и развития территории принципиально важно, чтобы такое вредное воздействие не выходило за пределы производственной площадки. Как показывает практика, даже при условии, что на предприятии установлено самое современное оборудование и используются передовые технологии по очистке газа, пыли, шумоподавления и прочее, то такого идеала достичь не всегда получается. По этой причине, традиционно, чтобы территориально очертить зону вредного воздействия за границами производственной площадки, вокруг данного предприятия устанавливают санитарно-защитную зону.

Санитарно-защитная зона работает по принципу защиты здоровья человека посредством «расстояния». Иными словами, чем дальше находится производственная площадка, тем безопаснее окружающая среда для здоровья населения. Ключевым мероприятием в процессе проектирования санитарно-защитной зоны является обоснование её точного размера. Недопустимо произвольно увеличивать проектный размер зоны вредного воздействия, поскольку земельные ресурсы ограничены в пространстве и требуется их рациональное использование в интересах всего общества. Справедливо и обратное – расстояние не должно быть необоснованно уменьшено в силу экономических причин в ущерб здоровью населения. Роспотребнадзор также считает, что основанием для отказа в установлении санитарно-защитной зоны являются как случаи недостаточного размера зоны, так и её избыточности [1]. В связи с этим специалисту нужно точно определить размер санитарно-защитной зоны, который составляет, к примеру, 500 м. При этом предполагается, что на 501 м вредное воздействие, конечно, также присутствует, но уже в допустимых для человека значениях.

Когда границы санитарно-защитной зоны появятся в Едином государственном реестре недвижимости, она будет считаться установленной. С этого момента на собственников и иных правообладателей земельных участков, зданий и сооружений накладываются ограничения в виде запретов на строительство, реконструкцию, использование многоквартирных, индивидуальных жилых домов, школ, больниц и других социальных объектов. За любые ограничения прав на использование недвижимого имущества, особенно возникшие по частной инициативе, нужно платить. Поэтому законом

предусмотрено, что собственник производственного предприятия обязан возместить пострадавшему из-за ограничений собственнику или иному правообладателю недвижимости убытки либо, при определенных условиях, выкупить данную недвижимость.

Таким образом, санитарно-защитная зона – это территория, на которой устанавливаются ограничения и запреты на различные виды деятельности в целях защиты населения и окружающей среды от вредного воздействия опасных производственных объектов. Установление санитарно-защитной зоны влечёт значительные ограничения в использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, что может привести к убыткам для их собственников. В таких случаях собственникам недвижимости может быть предложена либо компенсация за убытки, связанные с ограничениями использования земельных участков и иных объектов недвижимости, либо выкуп недвижимости по рыночной стоимости.

### Относительно возмещения убытков

Одной из основных проблем, связанных с возмещением убытков, является определение причин их возникновения. В случае установления санитарно-защитной зоны, причиной убытков может быть как сам факт установления зоны, так и действия органов публичной власти, связанные с процедурой установления санитарно-защитной зоны.

Ограничения прав на земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества возникают вследствие правомерных и неправомерных действий, решений частных субъектов гражданских прав и органов публичной власти. Общие правила об ответственности за вред и возмещение убытков органами публичной власти, причинённые их неправомерными действиями, урегулированы ст. ст. 16, 1069 Гражданского кодекса РФ [2], [3]. В статьях 15, 1064 Гражданского кодекса РФ закреплены основные правила о возмещении убытков и об ответственности за вред, возникший из-за незаконных действий, в том числе частных лиц. Дополнительно Земельным кодексом РФ [4] в ст. 62 установлено правило о том, что убытки, причинённые нарушением прав правообладателей земельных участков, подлежат возмещению в полном объёме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Могут ли возникнуть ограничения прав собственников недвижимости при незаконном установлении санитарно-защитной зоны? Думается, ответ положительный, в связи с чем указанные нормы допустимо применять в следующих случаях:

- если санитарно-защитная зона установлена в отношении объекта, не требующего её установления либо за границами которого отсутствует превышение допустимых гигиенических нормативов негативного воздействия на атмосферный воздух;
- если неправильно определены границы санитарно-защитной зоны;
- если установлены дополнительные запреты на строительство или использование недвижимого имущества, не связанные с соблюдением режима санитарно-защитной зоны;
- и т. п.

Стоит отметить, что случаи неправомерного ограничения прав могут быть отменены в административном или судебном порядке. Особенностью в этих делах будет являться труднореализуемый на практике способ доказывания реальности возникновения убытков и размер убытков, который должен учитывать временный характер ограничения прав.

Компенсация ущерба, причинённого правомерными действиями органов публичной власти, также возможна, но только в случаях и порядке, которые предусмотрены законом (ст. 16<sup>1</sup> Гражданского кодекса РФ). Аналогичное правило действует в отношении вреда, причинённого правомерными действиями, в том числе частных лиц, который возмещается в случаях, предусмотренных законом (п. 3 ст. 1064 Гражданского кодекса РФ). Учитывая данную специфику, долгое время в судебной практике не было единства по поводу вопроса о возможности возмещения убытков при правомерном установлении санитарно-защитной зоны и, соответственно, правомерном установлении ограничений прав собственников недвижимости. Дискуссионными считались нормы ст. 57 Земельного кодекса РФ, посвящённой правилам возмещения убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав правообладателей земельных участков. Можно ли её считать как раз тем законом, который позволял возмещать убытки при правомерном ограничении прав? Требуется ли доказывать по общим правилам, предусмотренным ст. 15 Гражданского кодекса РФ, весь состав реальности возникновения убытков, в том числе вину, в случае правомерного ограничения прав собственников недвижимости

действиями органов власти? Даже, несмотря на принятие относительно недавно специальной ст. 57<sup>1</sup> Земельного кодекса РФ, которая посвящена специфике возмещения убытков ограничением прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, на практике данный вопрос решался по-разному.

Точку в этом вопросе поставил Конституционный Суд РФ, который в своём постановлении от 05.03.2020 г. № 11-П [5] признал, что основанием для возмещения убытков, причинённых собственникам земельных участков ограничением их прав по причине правомерного установления охранных зон, является само наличие убытков, вызванных правомерными действиями этого органа. В развитие данного решения ст. 57 Земельного кодекса РФ дополнена п. 1.1, который ясно закрепил возможность такого возмещения убытков. При этом не требуется доказывать наличие вины и другие особенности, характерные для возмещения убытков по общим правилам, поскольку для возмещения убытков, возникших из-за правомерных действий органов власти при установлении зон с особыми условиями использования территории, ст. 57<sup>1</sup> Земельного кодекса РФ определены иные правила. Это подтверждается также складывающейся судебной практикой. Например, Арбитражный суд Омской области своим решением по делу № А46-10064/2021, оставленным без изменений Восьмым арбитражным апелляционным судом 21.02.2023 г. [6], взыскал убытки с органа власти, установившего ограничения прав в использовании земельного участка, размер которых рассчитан исходя из разницы рыночной стоимости земельного участка без учёта ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учётом этих ограничений.

Если рассматривать такой механизм компенсации с точки зрения регулирования имущественных отношений, то его можно считать вполне логичным и обоснованным. Между тем, существуют некоторые теоретические и практические проблемы в реализации данного механизма и в определении справедливой стоимости возмещения.

Размер убытков зависит от многих факторов, включая стоимость недвижимости, потерю дохода, связанного с использованием земельного участка или объекта недвижимости, а также затраты на юридические услуги и другие расходы, связанные с защитой своих прав. В пп. 5 и 4 п. 7 ст. 106 Земельного кодекса РФ закреплено, что в решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются в том числе сведения о лице, обязанном возместить убытки, и срок возмещения убытков. Однако, в некоторых случаях собственники недвижимости вынуждены обращаться в суд для получения компенсации за убытки, связанные с установлением санитарно-защитных зон. Кроме того, процедура судебного разбирательства может быть длительной и затратной.

Помимо обозначенных проблем в определении размера убытков и процедуре их возмещения, имеются более дискуссионные вопросы. Предположим, покупатель приобрёл в собственность земельный участок с видом разрешённого использования «магазина». Целью покупки является последующее изменение назначения участка на вид, предусматривающий возможность строительства многоквартирного жилого дома. Санитарно-защитная зона установлена после регистрации перехода права собственности покупателя на земельный участок, но до момента изменения вида разрешённого использования. Согласно пп. «а» п. 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утверждённых постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 г. № 222 [7], на рассматриваемом земельном участке запрещается размещение жилого дома. Таким образом, покупатель не сможет использовать участок для тех целей, ради которых он его покупал. Возникают ли здесь со стороны покупателя убытки? Вопрос спорный. Строго формально, исходя из норм о возмещении убытков, предусмотренных ст. 57<sup>1</sup> Земельного кодекса РФ и Положением 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, утверждённым постановлением Правительства РФ от 27.01.2022 г. № 59 [8], градостроительный потенциал участка для целей возмещения убытков не учитывается. Берётся за основу лишь текущий вид разрешённого использования, который был учтён в Едином государственном реестре недвижимости на момент установления санитарно-защитной зоны. В связи с этим реализация права на возмещение причинённых убытков не может быть гарантирована и притом осложняется длительностью судебных разбирательств.

В своей статье А.А. Маркелова рассмотрела различные подходы к правовой природе возмещения убытков правообладателям земельных участков в случае установления публичных ограничений.

Автором предлагается ограничить право на компенсацию при непродолжительном и незначительном ограничении прав в случае расширения сферы применения ст. 57 Земельного кодекса РФ. Так, предлагается, что «возмещение упущенной выгоды может быть исключено или ограничено только случаями ограничения права на строительство на земельном участке при уже полученном разрешении на строительство» [9]. Полагаем, данные предложения носят дискуссионный характер, подтверждают необходимость в подключении большего числа учёных и практикующих юристов в обсуждении и решении обозначенных проблем.

Таким образом, в случае установления санитарно-защитной зоны собственники недвижимости могут потерять возможность использования своей собственности частично или в полном объёме. Это приводит к убыткам, связанным с ограничением возможности строительства на участке, использования земли для сельскохозяйственных целей или других видов деятельности. В таких случаях рассмотренные проблемы возмещения убытков становятся всё более актуальными для конечных правоприменителей. На уровне собственников недвижимости, необходимо обращаться за помощью к юристам, которые смогут определить размер убытков и выбрать наиболее эффективный способ их возмещения.

### Относительно выкупа недвижимости

Как следует из п. 7 ст. 107 Земельного кодекса РФ, ч. 4 ст. 55<sup>33</sup> Градостроительного кодекса РФ [10], в случае невозможности использования земельного участка, расположенных на нём объектов капитального строительства вследствие установленных ограничений зон с особыми условиями использования территорий, правообладатель земельного участка может предъявить требование об их принудительном выкупе. Между тем определение стоимости недвижимости внутри санитарно-защитной зоны является сложным и спорным вопросом.

В большинстве случаев собственники недвижимости не могут продать свою собственность по рыночной цене из-за ограничений, наложенных на использование земли, расположенной в пределах санитарно-защитной зоны. Например, они могут не иметь права на строительство новых зданий или на изменение использования земли. Это приводит к снижению стоимости недвижимости, ограничению возможностей для собственников и несправедливому выкупу. Собственники рискуют потерять свою недвижимость без должной компенсации. Иными словами, в некоторых случаях выкуп может быть слишком низким, не способным покрыть реальную стоимость недвижимости и, в конечном итоге, влечёт для собственника финансовые потери.

Сроки выкупа недвижимости внутри санитарно-защитной зоны могут быть неопределёнными и слишком затянутыми, не учитывающими интересы пострадавших собственников недвижимости. Такое положение дел увеличивает процесс выкупа и приводит к дополнительным финансовым потерям и стрессу для собственников.

Например, собственник недвижимости по неосмотрительности или по незнанию потребовал возмещения убытков и получил соответствующие денежные средства. Однако затем данный собственник не смог использовать земельный участок для своих личных нужд. Поскольку собственник не имеет интереса или возможности использовать земельный участок в соответствии с разрешённым использованием, допустимым с режимом санитарно-защитной зоны, возникает необходимость в продаже данного имущества. Вместе с тем, собственник может также долгое время искать покупателя для продажи недвижимого имущества и при худшем сценарии так его и не найти.

Осложняется проблема увеличением налоговой нагрузки собственника за недвижимое имущество. Так, согласно п. 4 ст. 107 Земельного кодекса РФ собственник или иной правообладатель недвижимого имущества обязан в течение трёх лет с даты установления санитарно-защитной зоны изменить вид разрешённого использования недвижимости на вид, допустимый к использованию с учётом ограничений. Между тем, жилищно-социальные виды разрешённого использования имеют невысокую кадастровую стоимость и ставку налога. Остальные виды разрешённого использования, по сути коммерческие, в разы увеличивают кадастровую стоимость, ставку налога и, соответственно, размер налога. Однако, согласно п. 14 ст. 107 Земельного кодекса РФ с момента возмещения убытков собственник или иной правообладатель недвижимости утрачивает возможность требования принудительного выкупа недвижимого имущества. Таким образом, собственник или иной правообладатель недвижимого имущества для предупреждения возможных нарушений его прав просто обязан либо искать компетентного специалиста, либо самостоятельно разбираться и принимать верное решение:

получить денежные средства в счёт возмещения убытков или продать недвижимое имущество собственнику производственного предприятия. Существуют и другие, неочевидные проблемы.

Таким образом, в некоторых случаях собственникам недвижимости может быть предложен выкуп недвижимости по рыночной стоимости. Это может произойти, если ограничения использования земельного участка или иных объектов недвижимости настолько серьёзны, что собственник не может использовать свою собственность в полном объёме. В таких случаях собственникам недвижимости должна быть предоставлена возможность оценить свою собственность и получить выкуп по рыночной стоимости. Если собственник не согласен с предложенной стоимостью, он может обратиться в суд для защиты своих прав.

#### **Экологическая характеристика установленных ограничений.**

Если рассматривать данный механизм компенсации с точки зрения регулирования экологических правоотношений, то сразу проявляется ряд других проблем. Дело в том, что та территория, которая оказалась в санитарно-защитной зоне, теперь тоже становится благоприятной для создания новых производственных предприятий. Отсюда следует логичный вывод – от новых предприятий потенциально будут устанавливаться санитарно-защитные зоны, которые и дальше увеличат территорию, пригодную для промышленного производства. В законодательстве никаких ограничений по данному вопросу нет. Фактически, градостроительные принципы устойчивого развития территории, планирования и зонирования, а также частные интересы собственников недвижимости отодвигаются на второй план. Это большой пробел в законодательстве, который позволяет неорганизованно увеличивать территорию с вредным воздействием на окружающую среду и здоровье людей.

В этой связи следует отметить возможность проработки данного вопроса в сторону темы страхования экологических рисков. Закон РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» [11] в ст. 9 определяет страховой риск как предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Событие, рассматриваемое в качестве страхового риска, должно обладать признаками вероятности и случайности его наступления. Как видится, неорганизованное увеличение территории земель с одновременным изменением установленного правового режима вполне обладают признаками экологического риска.

Д.А. Тоточенко отмечает, что убытки для правообладателей земельных участков могут возникнуть в результате причинения вреда конкретно земельным участкам, например, в случае ухудшения качества земель как природного ресурса при неправомерном их занятии. По этой причине вред, причиняемый правообладателю земельного участка, может носить экономический характер. Между тем вред, причиняемый непосредственно земельному участку, может носить экологический характер [12]. Однако рассматриваемые автором подходы непосредственно связаны с компенсацией убытков правообладателю земельного участка в результате неправомерных действий. В нашем же случае, вред для публично-правового образования и инвестиционный климат для соседних собственников недвижимости возникает в результате правомерных действий по установлению санитарно-защитной зоны. Несмотря на эти особенности, такое понимание экологического вреда также считаем допустимым и необходимым принять во внимание для дальнейшего исследования.

По мнению Э.К. Трутнева, за органами публичной власти необходимо закрепить право определять в генеральных планах или правилах землепользования и застройки максимальные размеры и границы санитарно-защитных зон [13]. Полагаем, что раз санитарно-защитная зона является, в большей степени, территориально-планировочным решением, то предложенный подход можно считать обоснованным. В таком случае, если вновь возводимое производственное предприятие не может сделать так, чтобы его проектируемая санитарно-защитная зона не выходила за границы, которые закреплены в публичной градостроительной документации, то в выдаче разрешения на строительство такого предприятия должно быть отказано.

Возможно закрепление в градостроительном законодательстве принципа зонирования, предложенного Е.Р. Моргуновой, в рамках которого органам публичной власти будет запрещено установление производственных территориальных зон рядом с жилыми зонами [14]. При таком подходе предлагаем установить правило о том, что границы санитарно-защитной зоны не могут пересекать пределы территориальной зоны, в которой расположен производственный объект.

В соответствии с п. 3 ст. 209 Гражданского кодекса РФ владение, пользование и распоряжение землей осуществляется ее собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Учитывая данные положения, с точки зрения

приоритета защиты интересов собственников недвижимого имущества, целесообразно закрепить норму, которая не будет позволять без согласия таких лиц распространять санитарно-защитную зону на их земельные участки, в том числе свободные от построек, но на которых потенциально допускается строительство жилья и других социальных объектов капитального строительства.

Подводя итог вышеизложенному следует отметить, что с позиции наиболее сбалансированного регулирования размеров территории с вредным воздействием на окружающую среду и с точки зрения инвестирования в недвижимость, предложенные варианты решения проблем требуют более подробного исследования в целях их оценки и возможности использования на законодательном уровне. При этом однозначно можно сделать следующий вывод: рыночный механизм возмещения убытков и выкупа недвижимости как последствия установления санитарно-защитной зоны, не способен обеспечить защиту имущественных прав конкретных собственников недвижимого имущества и публичных экологических интересов общества в целом.

Таким образом, установление санитарно-защитной зоны является одним из необходимых мероприятий, направленных на защиту населения от вредных воздействий промышленных объектов и других источников загрязнения окружающей среды. Однако, установление санитарно-защитной зоны может приводить к серьёзным последствиям для собственников недвижимости, находящейся внутри санитарно-защитной зоны, в том числе к убыткам и потере права собственности на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества. Для решения обозначенных проблем необходимо совершенствовать порядок установления санитарно-защитных зон, чтобы минимизировать негативные последствия для собственников недвижимости. Также необходимо разработать действенные механизмы компенсации убытков, связанных с установлением санитарно-защитных зон.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Сводка предложений по итогам размещения текста проекта о подготовке нормативного правового акта «проект постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о санитарно-защитных зонах и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации». Федеральный портал проектов нормативных актов [Электронный ресурс] // URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=112129> (дата обращения: 03.03.2023).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
5. Постановление Конституционного Суда РФ от 05.03.2020 г. № 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» // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2023 г. № 08АП-15/2023, 08АП-67/2023, 08АП-414/2023, 08АП-415/2023 по делу № А46-10064/2021 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 11. Ст. 1636.
8. Постановление Правительства РФ от 27 января 2022 г. № 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. 2022. № 5. Ст. 790.
9. Маркелова А.А. Возмещение вреда, причиненного ограничением прав на земельные участки в публичных интересах // СПС «КонсультантПлюс». 2020. № 3. С. 157–173.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
11. Закон РФ от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» // Российская газета. 1993. № 6.
12. Тоточенко Д.А. Возмещение убытков, связанных с причинением вреда земельным участкам // Экологическое право. 2019. № 5. С. 26–30. СПС «КонсультантПлюс».
13. Трутнев Э.К. Вопросы установления санитарно-защитных зон // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 6. С. 20–36; № 7. С. 22–38.

14. Моргунова Е.Р. Градостроительное зонирование и его влияние на установление правового режима земель // Юридический мир. 2013. № 11. С. 27–35.

Поступила в редакцию 16.05.2023

Мунтяну Павел Вадимович, старший преподаватель  
кафедры экологического, природоресурсного и трудового права  
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»  
426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1 (корп. 4)  
E-mail: muntyanupasha@mail.ru

*P.V. Muntyanu*

**COMPENSATION FOR DAMAGES OR REPURCHASE OF REAL ESTATE  
AS A CONSEQUENCE OF THE ESTABLISHMENT OF SANITARY PROTECTION ZONE**

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-3-527-533

The article discusses the causes of losses and the right to demand a forced purchase of real estate in the event of the establishment of sanitary protection zones of production facilities. The main research method is the analysis of regulations and literature. It has been determined that losses may occur and are subject to compensation both in the case of unlawful actions of public authorities and private individuals, and in the case of the legal establishment of a sanitary protection zone. The problems of indemnification relate to the difficulty of reaching a compromise in determining fair monetary compensation for the resulting restrictions on the rights of owners and other right holders of real estate. In addition, the article deals with the problem of the occurrence of non-obvious losses, the need for compensation for which judicial practice and the current legal regulation does not give an unambiguous answer. The law enshrines the rule on the possibility for the affected owner to demand from the owner of the production facility that has established a sanitary protection zone, the forced purchase of his land plot and other real estate objects located on it. The problems with redemption are almost the same as those that are typical for compensation for losses. However, the article establishes a problem in the complexity of the choice between damages and the right to demand the purchase of real estate, which entail certain legal risks. The presence of environmental risks of an unorganized increase in the territory of lands with an unfavorable environment has been established. The results obtained can be used to improve legislation and law enforcement practice in the issues raised.

*Keywords:* zone with special conditions for the use of the territory, sanitary protection zone, losses, redemption of real estate, real estate, environment, human health.

Received 16.05.2023

Muntyanu P.V., Senior Lecturer of the Department of Environmental, Natural Resources and Labor Law,  
Institute of Law  
Udmurt State University  
Universitetskaya st., 1/4, Izhevsk, Russia, 426034  
E-mail: muntyanupasha@mail.ru