AB

Значение зонирования территорий при определении правового режима земель

От редакции

Уважаемые коллеги!

Благодарю вас за интерес, проявленный к нашей работе.

Сегодня правовое пространство трансформируется особенно динамично.

В этих условиях важно своевременно отслеживать наиболее значимые изменения законодательства, оставаясь в курсе актуальных тенденций и при этом не теряться в потоке избыточной информации.

На протяжении многих лет мы занимаемся правовой экспертизой, анализируем большой объем законов и иных нормативных правовых актов, судебной практики и профессиональных публикаций.

Результаты этой работы мы представляем вам в сжатом, систематизированном и концентрированном виде.

На сайте вы найдете учебную, научную и практическую литературу.

Искренне надеюсь, что представленные материалы окажутся полезными в вашей профессиональной деятельности и помогут в принятии правильных решений.

С уважением,
кандидат юридических наук
Алексей Борисов

Значение зонирования территорий при определении правового режима земель

05.08.2026

В Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года[1] ставятся задачи снижения инвестиционных и предпринимательских рисков, повышения среднего уровня обеспеченности жильем, снижения доли населения, проживающего в местах с неблагоприятной экологической обстановкой. Решение указанных задач сложно представить без формирования слаженно работающего механизма определения правового режима земель.

Правовой режим земель определяется различными способами, среди которых деление земель на категории, отдельные виды зонирования территорий, установление зон с особыми условиями использования территорий и иные. На земельный участок одновременно могут распространяться правовой режим конкретной категории земель, территориальной зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, что нередко приводит к коллизиям указанных правовых режимов. В сложившейся ситуации на первое место выходят проблемы гармонизации способов определения правового режима земель, понимания роли и места каждого такого способа в единой системе.

Зонирование территорий призвано обеспечить прозрачное определение правового режима земель, что будет способствовать: 1) повышению гарантий собственников, иных обладателей вещных и обязательственных прав на объекты недвижимости; 2) привлечению инвестиций в недвижимость; 3) решению жилищных проблем; 4) созданию стабильной финансовой основы для социально-экономического развития муниципальных образований посредством увеличения поступлений в местные бюджеты земельного налога (до введения в действие налога на недвижимость); 5) обеспечению устойчивого развития территорий.

Документы зонирования территорий утверждаются нормативными правовыми актами и подлежат официальному опубликованию. По проектам документов территориального планирования и градостроительного зонирования

предусмотрено обязательное проведение публичных слушаний. Участники публичных слушаний вправе представить свои замечания и предложения, подлежащие обязательному учету при утверждении соответствующих документов, и влиять таким образом на определение правового режима земель.

При этом в законодательстве не в полной мере определено соотношение функционального зонирования в рамках института территориального планирования и градостроительного зонирования. Это нередко приводит к судебным разбирательствам, порождает трудности в правоприменении и не позволяет надлежащим образом реализовать потенциал территориального планирования и градостроительного зонирования в определении правового режима земель. Недостаточно исследовано значение экологического зонирования при определении правового режима земель.

Ситуация усугубляется отсутствием в законодательстве Российской Федерации, научной литературе и правоприменительной практике унифицированной терминологии применительно к нормам, регулирующим общественные отношения, связанные с зонированием территорий.

С учетом изложенного можно отметить, что определение правового режима земель на основании отдельных видов зонирования территорий сопровождается большим количеством как теоретических, так и практических правовых проблем, трудности разрешения которых во многом обусловлены недостаточной разработанностью в научной литературе соответствующей темы. Указанные основания обусловили выбор темы настоящего исследования.

Степень научной разработанности темы исследования. Отдельные вопросы правового режима земель исследованы в научных работах Г.А. Аксенёнка, В.П. Балезина, Л.Е. Бандорина, С.А. Боголюбова, М.М. Бринчука, В.А. Бурова, Г.А. Волкова, Е.А. Галиновской, М.Ю. Галятина, А.К. Голиченкова, О.Л. Дубовик, И.И. Евтихиева, Б.В. Ерофеева, Ю.Г. Жарикова, Г.Л. Земляковой, О.А. Золотовой, И.А. Иконицкой, Н.В. Кичигина, М.И. Козыря, О.И. Крассова, Н.И. Краснова, Н.Н. Мельникова, Е.Л. Мининой, Т.В. Петровой, Э.К. Трутнева, В.В. Устюковой, А.В. Чередникова, В.Э. Чуркина и других.

Отдельные вопросы зонирования территорий исследовали Л.Е. Бандорин в диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук «Разрешённое использование земельных участков» (2011), О.А. Золотова, в диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук «Правовой режим земель охранных зон» (2013), А.В. Чередников в диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук «Градостроительное зонирование как средство обеспечения публичных экологических и частных интересов» (2012).

Также значительный вклад в исследование правового режима земель и зонирования территорий внесен другими учеными, труды которых приведены в библиографии. Однако комплексно значение зонирования территорий при определении правового режима земель в юридических исследованиях не

рассматривалось.

Предмет исследования составляют нормы экологического, земельного и градостроительного законодательства, регулирующие общественные отношения, связанные с зонированием территорий, правоприменительная практика и научная литература.

Цель исследования – выявить юридические последствия зонирования территорий для определения правового режима земель.

Для достижения данной цели были поставлены следующие **задачи:**

- определить содержание зонирования территорий;
- рассмотреть отдельные виды зонирования территорий (градостроительное зонирование, функциональное зонирование, экологическое зонирование), определить соотношение указанных видов зонирования территорий в целях определения правового режима земель;
- определить соотношение зонирования территорий, деления земель на категории по целевому назначению и установления зон с особыми условиями использования территорий в целях определения правового режима земель;
- проанализировать особенности зонирования территорий в зарубежных странах (на примере Великобритании, Германии и США).

Теоретическую основу исследования составили труды ученых в области общей теории права – С.С. Алексеева, Н.А. Власенко, В.В. Лазарева, М.Н. Марченко, А.В. Мицкевича, В.С. Нерсесянца, А.С. Пиголкина; административного права – Д.Н. Бахраха, А.Ф. Ноздрачёва Ю.А. Тихомирова; гражданского права – С.Н. Братуся, Л.А. Новосёловой, О.Н. Садикова, Е.А. Суханова, Г.Ф. Шершеневича; экологического и земельного права – Г.А. Аксенёнка, А.П. Анисимова, В.П. Балезина, Р.Д. Боголепова, С.А. Боголюбова, М.М. Бринчука, М.И. Васильевой, Г.А. Волкова, Е.А. Галиновской, А.К. Голиченкова, О.Л. Дубовик, И.И. Евтихиева, Ю.Г. Жарикова, И.А. Иконицкой, Н.Д. Казанцева, Н.В. Кичигина, М.И. Козыря, О.С. Колбасова, Н.И. Краснова, О.И. Крассова, В.В. Круглова, Е.Л. Мининой, В.В. Петрова, Т.В. Петровой, Н.А. Сыродоева, В.В. Устюковой, Г.В. Чубукова и других.

---

[1] Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 № 1662-р // СЗ РФ. 2008. № 47. Ст. 5489.

ПРОДОЛЖАЙТЕ ПОЛУЧАТЬ ПРАВОВУЮ АНАЛИТИКУ

Благодарим вас за интерес к нашему обзору.

Этот дайджест — лишь часть аналитических материалов, которые ежедневно готовит наша редакция. Мы внимательно отслеживаем изменения законодательства, анализируем судебную практику, разъяснения государственных органов и формируем практические выводы, которые помогают принимать обоснованные решения.

Большая часть наших материалов доступна только подписчикам. Подписка открывает доступ к полной базе аналитики, эксклюзивным обзорам, расширенным комментариям экспертов, подборкам судебной практики и другим профессиональным материалам, которые не публикуются в открытом доступе.

В знак благодарности за то, что вы скачали этот обзор, мы подготовили для вас **персональный промокод**, который позволит оформить подписку на специальных условиях.

ВАШ ПРОМОКОД

PDF50

Используйте его при оформлении подписки и получите специальные условия доступа к закрытым материалам.

Мы уверены, что качественная правовая аналитика должна не просто информировать о произошедших изменениях, а помогать понимать их значение, оценивать возможные риски и принимать взвешенные решения. Именно поэтому мы уделяем особое внимание глубине анализа, практической применимости выводов и объективности каждой публикации.

Добро пожаловать в сообщество профессионалов, которые ценят достоверную информацию и экспертный подход.