

АВ

Территория как объект зонирования





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.

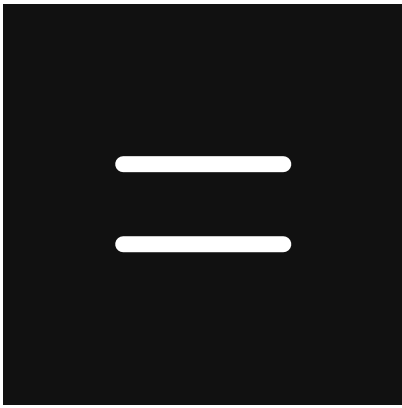
На протяжении многих лет мы занимаемся правовой экспертизой, анализируем большой объем законов и иных нормативных правовых актов, судебной практики и профессиональных публикаций.

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



Территория как объект зонирования

05.08.2026

Как отмечает Ю.А. Тихомиров, территория – это основа жизнедеятельности всех людей, государств и мирового сообщества. Но в юридическом смысле существуют разные режимы территории. В теории государства оперируют данным понятием как одним из признаков государства, а именно, имеется в виду строго определенная государственная территория с фиксированными границами и обеспечиваемая суверенным потенциалом государства.

В конституционном праве понятие территории может иметь федеративный, административно-территориальный и муниципальный «разрезы». В административном праве данное понятие используется для установления территориальных пределов компетенции исполнительных органов власти и характеристики специальных «управленческих» округов. И в других отраслях права понятие территории приобретает важный правообразующий и правоприменительный смысл, причем для юрисдикции судов – особое значение.

В международном праве понятие территории также имеет важное значение, поскольку призвано обеспечить суверенитет в пределах территории государств и одновременно гарантировать международные режимы территориям особых режимов (например, Антарктика), международным институтам в рамках их уставных документов (правил). Бурное развитие новых средств транспорта и привело к концентрированному регулированию соответствующих «надтерриториальных» вопросов в международном морском, воздушном и космическом праве [\[37\]](#).

Вместе с тем определение содержания правовой категории «территория» в качестве объекта правового регулирования имеет важное значение для экологического права. В настоящее время действуют федеральные законы, являющиеся источниками экологического права, объектом правового регулирования которых выступает территория [\[38\]](#). Понятие «территория» достаточно часто используется в ЗК РФ [\[39\]](#) и ГрК РФ [\[40\]](#).

При этом, как отмечает Е.А. Галиновская, отдельную правовую проблему составляет отсутствие однозначного юридического понятия территории [\[41\]](#). Для достижения

цели настоящего исследования проблема отсутствия однозначного юридического понятия территории представляется особенно актуальной, поскольку именно территория является объектом рассматриваемых в настоящей диссертации видов зонирования[42]. Таким образом, важно определить содержание понятия «территория».

Как отмечает А.Н. Чертков, в современном праве под территорией в широком смысле этого слова понимают различные пространства земного шара с его сухопутной и водной поверхностью, недрами и воздушным пространством, а также космическое пространство и находящиеся в нем небесные тела[43]. В состав территории государства входят такие природные компоненты как суша, воды, недра, воздушное пространство[44]. Таким образом, территория рассматривается в качестве комплексного объекта правового регулирования, состоящего из множества компонентов. Данная позиция представляется обоснованной и находит свое подтверждение, в том числе в Конституции Российской Федерации[45].

По мнению С.В. Нарутто, территория государства как географическое пространство представляет собой часть земного шара, принадлежащую какому-либо государству. Помимо сухопутной в территорию государства включаются водная и воздушная части[46].

В целях Конвенции о международной гражданской авиации под территорией государства понимаются сухопутные территории и прилегающие к ним территориальные воды, находящиеся под суверенитетом, сюзеренитетом, протекторатом или мандатом данного государства[47]. «Территория» в отношении государства - земные поверхности, территориальные и внутренние воды и воздушное пространство над ними, находящиеся под суверенитетом этого государства[48].

По мнению В.Г. Вишнякова, понятие «территория» имеет различный смысл: 1) территория государства, сфера государственного суверенитета, внешние пределы и границы его осуществления; 2) географическое пространство, природная среда, земная поверхность; 3) объект хозяйствования, базис и условие хозяйственной деятельности[49].

Как следует из ГрК РФ, градостроительный регламент устанавливается в отношении территориальной зоны и при этом не ограничивается поверхностью земельных участков, а распространяется также на все, что находится над и под их поверхностью[50]. При этом Н.В. Кичигин отмечает, что понятие градостроительного регламента не нужно понимать слишком широко. Так, градостроительный регламент не определяет правовой режим недр, который регулируется Законом РФ «О недрах»[51].

Следует также отметить, что в законодательстве обособленно выделяется природная территория в качестве объекта зонирования[52]. Правовой режим особо охраняемых природных территорий нередко составляет предмет научных исследований[53].

Как отмечает Е.А. Галиновская, в основе охранной деятельности оказывается особый объект – новое качественное образование, состоящее не из отдельно взятых природных объектов, а из уникального их сочетания, расположенного в конкретных географических координатах. Таким образом, формируется особый, единый комплексный объект экологических правоотношений – природная территория [54].

По мнению О.Л. Дубовик, в Федеральном законе «Об охране озера Байкал» использовано понятие «природная территория», по сути являющееся смежным с понятием «природный комплекс», но расширяющее его по пространственному признаку и придающее ему особый статус [55].

Как отмечает В.В. Зозуля, под правовым режимом заповедников следует понимать нормативно установленные правила, касающиеся охраны и использования природных комплексов и объектов, включая землю, недра, воды, атмосферный воздух, растительный и животный мир, воздушное пространство в пределах заповедников, а также собственности и целевого назначения этих природных комплексов и объектов. Заповедный режим рассматривается, как совокупность правил поведения, запрещающих нарушать естественный ход природных процессов, протекающих на территории заповедников и заповедных зон национальных парков [56].

Таким образом, природная территория рассматривается в научной литературе как особый комплексный объект правового регулирования. Данный вывод, как представляется, вытекает также из соответствующих положений законодательства [57]. При этом территория может обладать правовым режимом [58].

Вместе с тем следует отметить, что понятия «территория» и «земля» имеют тесную взаимосвязь в качестве объектов правового регулирования [59]. В научной литературе существует несколько подходов к соотношению указанных научных категорий. По мнению Ю.Г. Барсегова, «земля и территория, разумеется, не одно и то же. Они отождествлялись в эпоху феодализма («государство-поместье»), но впоследствии они были разграничены. И если использовать старую терминологию, то можно говорить о *dominium publicum* — государственно-правовой собственности социалистического государства на землю, но не на государственную территорию» [60]. Как отмечает М.М. Бринчук, «земля – это территория государства, предел его суверенной власти» [61]. По мнению Е.А. Галиновской, «... земля имеет значение территории расселения людей (земли населенных пунктов) ...» [62].

Таким образом, анализ законодательства и научной литературы не позволяет четко разграничить понятия «территория» и «земля» в качестве объектов правового регулирования. Однако представляется, что приведенные позиции ученых не являются взаимоисключающими. Признавая, что понятия «земля» и «территория» не являются равнозначными, следует также признать, что земля иногда может рассматриваться в значении территории.

Понятие «правовой режим земель» широко применяется в законодательстве [63], научной литературе [64] и является устоявшимся. Однако легальное определение

данного термина в законодательстве отсутствует. При этом в эколого-правовой науке существует достаточно много подходов к определению содержания рассматриваемого понятия. Рассмотрим некоторые из них.

Как отмечает С.А. Боголюбов, правовой режим земель определяется совокупностью правил их использования и включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга, установленных земельным, градостроительным, лесным, водным, природоохранным и иным законодательством, законодательством о недрах, и распространяется на земли определенной категории [\[65\]](#).

А.К. Голиченков определяет правовой режим земель как систему элементов, включающую: а) принципы, распространяющиеся на совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земель той или иной категории; б) состав субъектов прав на земли данной категории; в) порядок возникновения и прекращения прав и обязанностей субъектов прав на земли данной категории; г) санкции за нарушение правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земель той или иной категории; П.р.з. определяется исходя из их разрешенного использования [\[66\]](#).

По мнению О.И. Крассова, правовой режим земель (всех земель, отдельных категорий и их видов) представляет собой определение в законодательстве содержания права собственности, иных прав на земельные участки, управления использованием и охраной земель, мер по охране земель, выражающееся в правах и обязанностях лиц, использующих земельные участки, посредством установления основного целевого назначения земель, зонирования, ограничения прав, публичных сервитутов и установления разрешенного использования [\[67\]](#).

Тогда как И.А. Иконичкая рассматривает правовой режим земель как установленное нормами права возможное и должное поведение по отношению к земле [\[68\]](#).

Значительный вклад в исследование правового режима земель внесен такими советскими учеными, как Г.А. Аксененок [\[69\]](#), И.И. Евтихеев [\[70\]](#), Н.И. Краснов [\[71\]](#).

По мнению Е.А. Галиновской, целый ряд земельных отношений (заключение и исполнение договоров, направленных на переход прав на земельные участки, налогообложение земель, др.) может быть реализован только в отношении земельного участка [\[72\]](#). Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (статья 11.1 ЗК РФ). Важно отметить, что не все ученые соглашались с таким определением земельного участка [\[73\]](#). Однако в данном случае считаем целесообразным руководствоваться действующими нормами права.

Исследование правового режима земельных участков нередко входит в предмет научных исследований [\[74\]](#), однако позиции ученых относительно содержания правового режима земельных участков также не обладают единообразием [\[75\]](#).

Расходятся также позиции ученых в части элементов правового режима земельных

участков. Например, Л.Е. Бандорин обосновал положение, согласно которому разрешённое использование земельных участков является исходным и неотъемлемым элементом правового режима земельных участков[76]. Тогда как по мнению А.А. Минаевой, основной и обязательный элемент правового режима земельного участка составляет правоотношение собственности[77].

Позиция О.И. Крассова заключается в том, что термин «земли» является родовым по отношению к термину «земельный участок», и, естественно, они взаимосвязаны[78]. При этом с момента образования земельного участка он не утрачивает свойств земли как природного объекта и природного ресурса. Это связано с тем, что на земельный участок распространяются положения земельного законодательства о рациональном использовании и об охране земель[79]. Однако именно с момента образования земельный участок становится объектом имущественного оборота[80]. С момента образования земельного участка на него распространяется правовой режим соответствующей категории земель, в границах которой расположен такой земельный участок.

Кроме того, именно правовой режим земель, а не земельных участков, определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ). Следует подчеркнуть, что виды разрешенного использования устанавливаются в отношении земельных участков[81]. Таким образом, правовой режим земель определяется, в том числе исходя из вида разрешенного использования земельного участка.

В главе III ЗК РФ, наименование которой обозначено как «собственность на землю», регулируется право собственности на земельные участки[82]. Это свидетельствует о том, что содержание понятия «собственность на землю» включает в себя понятие «собственность на земельные участки».

Таким образом, рассматривая в рамках настоящей диссертации значение зонирования территорий при определении правового режима земель, в содержание правового режима земель мы будем включать также правовой режим земельных участков. При этом территория, как и земельный участок, может иметь границы, определенные в соответствии с федеральными законами. Однако территория не является объектом имущественного оборота.

Как отмечает Ю.А. Тихомиров, в последние годы и в отечественной науке и практике, и в зарубежной, и в международной науке и практике стали применяться понятия, которые близки к понятию «территория». Зоны свободной торговли, свободные экономические зоны, единое экономическое пространство, таможенная территория, пограничная зона, область устойчивого сотрудничества и другие[83]. Данная позиция представляется обоснованной, поскольку в российском законодательстве и нормах международного права под зоной нередко понимается территория, в границах которой распространяется особый правовой режим[84].

С учетом изложенного следует отметить, что научные категории «земля» и

«территория» тесно связаны. Правовой режим земель в определенной мере влияет на правовой режим территории, равно как и правовой режим территории влияет на правовой режим земель. Указанные научные категории иногда отождествляются в законодательстве и научной литературе как объекты правового регулирования.

[37] Правовое пространство и человек: монография / Отв. ред. Ю.А. Тихомиров, Е.В. Пуляева, Н.И. Хлуденёва. М., 2012. С. 12 – 13.

[38] Например, Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ. 1995. № 12. Ст. 1024 (далее – Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях»); Федеральный закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» // СЗ РФ. 2001. № 20. Ст. 1972 (далее – Федеральный закон «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации»).

[39] См. статьи 1, 3, 7, 11, 11.2, 11.3, 11.4, 11.7, 12, 13, 15, 18, 19, 22, 27, 29, 30, 30.2, 31, 34, 36, 38.2, 67, 68, 70.1, 72, 82, 84, 85, 86, 87, 90, 93, 94, 95, 96, 97 ЗК РФ.

[40] См. статьи 1, 2, 4, 6, 7, 8, 8.1, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 46.1, 46.2, 46.3, 47, 48, 49, 49.1, 51, 52, 54, 55, 55.5, 55.8, 55.21, 55.22, 56, 57, 57.1, 59, 63 ГрК РФ.

[41] Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова. М. 2012. С. 77.

[42] Экологическое зонирование осуществляется в отношении природных территорий. Статья 2 Федерального закона от 01.05.1999 № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал» [42] // СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2220 (далее – Федеральный закон «Об охране озера Байкал») предусматривает экологическое зонирование Байкальской природной территории. Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», в целях установления режима национального парка осуществляется зонирование его территории.

Функциональное зонирование осуществляется в рамках института территориального планирования. Карту функциональных зон содержат: 1) схемы территориального планирования муниципального района (пункт 4 части 1 статьи 19 ГрК РФ); 2) генеральный план поселения (пункт 4 части 3 статьи 23 ГрК РФ); 3) генеральный план городского округа (пункт 4 части 3 статьи 23 ГрК РФ).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (пункт 6 статьи 1 ГрК РФ).

[43] Чертков А.Н. Территориальное устройство Российской Федерации. Правовые

основы. М., 2009. С. 41.

[44] Чертков А.Н. Территория России и экологические приоритеты международного сотрудничества. Международно-правовое и национальное регулирование экологической сферы общества: сборник статей / сост. С.А. Боголюбов, Ю.С. Шемшученко. М., 2011. С. 174.

[45] Согласно части 1 статьи 67 Конституции Российской Федерации, территория Российской Федерации включает в себя территории ее субъектов, внутренние воды и территориальное море, воздушное пространство над ними.

[46] Территория в публичном праве: монография / С.В. Нарутто, Е.С. Шугрина, И.А. Исаев, И.А. Алебастрова. М., 2013. С. 36.

[47] Статья 2 Конвенции о международной гражданской авиации (заключена в г. Чикаго 07.12.1944) // Международное публичное право. Сборник документов. Т. 2. М., 1996. С. 412 - 433.

[48] См., например, пункт «г» части 1 статьи 1 Соглашения между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Беларусь о воздушном сообщении и сотрудничестве в области воздушного транспорта (заключено в г. Минске 12.12.1997) // Бюллетень международных договоров. 1998. № 6; пункт «г» части 1 статьи 1 Соглашения между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Таджикистан о воздушном сообщении (заключено в г. Москве 12.09.1997) // СЗ РФ. 2004. № 38. Ст. 3773.

[49] Вишняков В.Г. Особые экономические зоны: правовые проблемы и пути развития // Журнал российского права. 2003. № 1.

[50] Градостроительный регламент представляет собой устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков (пункт 9 статьи 1 ГрК РФ)

[51] Боголюбов С.А., Кичигин Н.В. Законодательное регулирование деятельности федеральных органов исполнительной власти по обеспечению экологической безопасности. М., 2007. С. 251.

[52] В статье 2 Федерального закона «Об охране озера Байкал» предусматривает экологическое зонирование Байкальской природной территории. Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», в целях установления режима национального парка осуществляется зонирование его территории.

[53] См., например, Боголюбов С.А., Журавлева Л.В. Организация использования отдельно взятого объекта особо охраняемых природных территорий // Право и

экономика. 2010. № 10; Боголюбов С.А. Правотворчество в сфере экологии. М., 2010; Галиновская Е.А., Кичигин Н.В., Пономарев М.В. Комментарий к Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» (постатейный). М., 2006; Дехтерева Л.П. Правовой режим особо охраняемых городских природных территорий: дис. ... канд. юрид. наук. М. 2002; Зозуля В.В. Правовой режим государственных природных заповедников и национальных парков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 9; Комментарий к Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» (постатейный) / Под ред. О.Л. Дубовик. Подготовлен для системы «Консультант Плюс». 2009; Кротик А.С. Правовые проблемы организации и функционирования особо охраняемых природных территорий федерального значения: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003; Огорокова Л.Я. Правовой режим государственных природных заповедников в СССР: дис. ... канд. юрид. наук. М., 1971; Чернушенко С.С. Правовой режим особо охраняемых природных территорий: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1999.

[54] Институты экологического права / Рук. авт. кол., отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 2010. С. 224.

[55] Комментарий к Федеральному закону от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (постатейный) / Отв. ред. О.Л. Дубовик. Подготовлен для системы «Консультант Плюс». 2010.

[56] Зозуля В.В. Правовой режим государственных природных заповедников и национальных парков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 9.

[57] В преамбуле Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» отмечается, что особо охраняемые природные территории - это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона «Об охране озера Байкал», Байкальская природная территория - территория, в состав которой входят озеро Байкал, водоохранная зона, прилегающая к озеру Байкал, его водосборная площадь в пределах территории Российской Федерации, особо охраняемые природные территории, прилегающие к озеру Байкал, а также прилегающая к озеру Байкал территория шириной до 200 километров на запад и северо-запад от него.

[58] В главе III Федерального закона «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» предусматриваются положения относительно правового режима территорий традиционного природопользования.

В указанной главе, в частности, предусматривается, что правовой режим территорий традиционного природопользования устанавливается положениями о территориях традиционного природопользования, утвержденными соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления с участием лиц, относящихся к малочисленным народам, и общин малочисленных народов или их уполномоченных представителей. Земельные участки и другие обособленные природные объекты, находящиеся в пределах границ территорий традиционного природопользования, предоставляются лицам, относящимся к малочисленным народам, и общинам малочисленных народов в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 11 Федерального закона «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации»).

[59] Например, согласно Конституции Российской Федерации, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (часть 1 статьи 9 Конституции Российской Федерации). В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации дано толкование понятия «основа жизни и деятельности». В частности в Постановлении отмечается, что народам, проживающим на территории того или иного субъекта Российской Федерации, должны быть гарантированы охрана и использование земли и других природных ресурсов как основы их жизни и деятельности, т.е. как естественного богатства, ценности (достояния) всенародного значения. Однако это не может означать, что право собственности на природные ресурсы принадлежит субъектам Российской Федерации. Конституция Российской Федерации не предопределяет обязательной передачи всех природных ресурсов в собственность субъектов Российской Федерации и не предоставляет им полномочий по разграничению собственности на эти ресурсы (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 07.06.2000 № 10-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений Конституции Республики Алтай и Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» // СЗ РФ. 2000. № 25. Ст. 2728.).

[60] Барсегов Ю.Г. Территория в международном праве. М. 1958. С. 63.

[61] Бринчук М.М. Экологическое право: учебник. М., 2010. С. 414.

[62] Галиновская Е.А. Применение земельного законодательства: проблемы и решения: научно-практическое пособие. М. 2012. С. 49.

[63] Например, «деление земель по целевому назначению на категории, согласно

которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;» (пункт 8 части 1 статьи 1 ЗК РФ). «Дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;» (пункт 10 части 1 статьи 1 ЗК РФ). «Утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон» (часть 12 статьи 9 ГрК РФ). «В границы охотничьих угодий включаются земли, правовой режим которых допускает осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства» (часть 1 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2009 № 209-ФЗ «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2009. № 30. Ст. 3735).

[64] См., например, Аксененок Г.А. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения // Сельское хозяйство и право в СССР. М., 1977; Анисимов А.П. Теоретические основы правового режима земель поселений в Российской Федерации: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Саратов, 2004; Балезин В.П. Основные проблемы правового режима земель сельских населенных пунктов: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 1972; Балезин В.П. Правовой режим земель городской застройки: дис. ... канд. юрид. наук. М., 1960; Бедова Е.С. Правовой режим земель населенных пунктов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012; Боголепов Р.Д. Правовой режим земель промышленного и транспортного назначения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1964; Евтихеев И.И. Регулирование земельных отношений в городах. Горки. 1929; Ерофеев Б.В. Правовой режим земель городов. М., 1976; Галиновская Е.А. Применение земельного законодательства: проблемы и решения: научно-практическое пособие. М., 2012; Земля и право: Пособие для российского землевладельца / Рук. авт. кол-ва и отв. ред. С.А. Боголюбов. М. 1997; Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013; Иконичкая И.А. Земельное право Российской Федерации. М. 1999; Краснов Н.И. Теоретические основы правового режима земель специального назначения в СССР: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. М., 1966; Крассов О.И. Понятие и содержание правового режима земель // Экологическое право. 2003. № 1; Лисина Н.Л. Правовой режим земель поселений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003; Минаева А.А. Понятие «правовой режим земель» и его значение в земельном праве // Правовые вопросы недвижимости. 2005. № 1; Минина Е.Л. Разрешенное использование земельных участков: вопросы установления и изменения // Журнал российского права. 2012. № 1. С. 62 – 67; Общая теория советского земельного права. Под. ред. Н.А. Сыродоева. М. 1983; Сиваков Д.О. Правовой режим земель водного фонда: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004; Тарасенко О.В. Правовой режим земель транспорта. М., 2009; Трифонов А.С. Гражданско-правовой режим земель промышленности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006; Умеренко Ю.А. Некоторые

проблемы правового режима земель запаса // Современное право. 2012. № 7. С. 74 – 79; Фаткуллина Д.Ф. Правовой режим земель природоохранного назначения: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

[65] Земля и право: Пособие для российского землевладельца / Рук. авт. кол-ва. и отв. ред. С.А. Боголюбов. М. 1997. С. 34 - 35.

[66] Голиченков А.К. Экологическое право России: словарь юридических терминов. М., 2012. С. 299.

[67] Крассов О.И. Понятие и содержание правового режима земель // Экологическое право. 2003. № 1.

[68] Иконницкая И.А. Земельное право Российской Федерации. М., 1999. С. 181.

[69] По мнению Г.А. Аксененка, определить правовой режим любой категории земель - это значит, во-первых, дать понятие этих земель как объекта данного земельного отношения, во-вторых, определить круг землепользователей этих земель, установить их права и обязанности, в-третьих, выявить порядок государственного управления этими землями и, наконец, в-четвертых, указать на те формы и меры ответственности, которые определены законом для пользователей (Аксененок Г.А. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения // Сельское хозяйство и право в СССР. М. Юрид. лит. 1977. С. 55.).

[70] По мнению И.И. Евтихеева, при общем правовом основании - государственной собственности на землю - существуют разные, не совпадающие по объему земельные режимы для отдельных разрядов земель. Под земельным режимом понимается статус прав и обязанностей органов земельного управления в отношении данного разряда земель, то есть выполнение органами земельного управления основных функций - административной, юрисдикционной и нормативной (Евтихеев И.И. Регулирование земельных отношений в городах. Горки, 1929. С. 1.).

[71] По мнению Н.И. Краснова, под правовым режимом государственного земельного фонда следует понимать установленный нормами советского права порядок должного поведения по отношению к земле как объекту права исключительной собственности государства, права землепользования и правовой охраны, направленный на обеспечение ее рационального использования как всеобщего условия труда и основного (главного) средства производства (Земельное право / Под ред. Г.А. Аксенёнка. М., 1969. С. 250.).

[72] Галиновская Е.А. Применение земельного законодательства: проблемы и решения: научно-практическое пособие. М., 2012. С. 61.

[73] По мнению О.И. Крассова, «Нарушение земель часто связано с вторжением в подземное пространство, в недра. В одних случаях право не признает такие действия, как пользование недрами, в других - рассматривает как

недропользование. Поэтому требуется получить лицензию на право пользования недрами, оформить горный или геологический отвод. Нарушение земель приводит к тому, что с позиций права земная поверхность на участке уничтожается, например, при добыче полезных ископаемых открытым способом, строительстве подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, например подземных торговых комплексов, подземных гаражей и т.п. В связи с этим вряд ли оправданно использование термина «поверхность» в рассматриваемом правовом понятии» (Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права // Экологическое право. 2011. № 4. С. 4 - 12.).

[74] См., например, Анисимов А.П., Мелихов А.И. Правовой режим земельных участков. Новый межотраслевой подход к соотношению норм гражданского и земельного права. // Право и экономика. 2008. № 12; Бандорин Л.Е. Разрешённое использование земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011; Бугров Д.С. Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2004; Герасин С.И. Правовой режим земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости // Государство и право. 2006. № 5. С. 118 – 123; Кичигин Н.В., Леонтьев А.Е. Правовой режим земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос // Экологическое право. 2007. № 4; Крамкова Т.В. Гражданско-правовой режим земельного участка: дис. ... канд. юрид. наук. М. 2006; Минаева А.А. Правоотношение собственности как основной и обязательный элемент правового режима земельного участка // Экологическое право. 2005. № 6.

[75] Позиция М.Г. Пискуновой заключается в том, что правовой режим земельного участка определяется: оборотоспособностью (ст. 129 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 27 ЗК РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ); категорией земли - ее целевым назначением (ст. ст. 1, 7 ЗК РФ, Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения); разрешенным использованием участка (ст. ст. 1, 7 ЗК РФ); территориальной зоной и градостроительным регламентом (для земель поселений) (ГрК РФ, ст. 85 ЗК РФ) (Пискунова М.В. Кадастр - всему голова // Бизнес-адвокат. 2003. № 24. Режим доступа: система «Консультант Плюс»). Д.С. Бугров, отмечает, что правовой режим земельных участков необходимо определять и раскрывать в соответствии с установленными земельным законодательством категориями земель. Правовой режим земельных участков раскрывается как самостоятельный комплексный институт права, как совокупность правовых норм в области использования и охраны земель. Одним из важнейших признаков (критериев) правового режима земельных участков является их основное целевое назначение, предусмотренное в соответствии с особенностями категорий земель (Бугров Д.С. Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2004.). По мнению Д.В. Козлова, к правовому режиму земельных участков как частноправовой категории относятся: межевание (установление границ) и кадастровый учет

земельных участков как объектов земельных и гражданских отношений; круг обладателей вещных и обязательственных прав на земельные участки, их права и обязанности; гражданско-правовая ответственность за нарушение законодательства (Козлов Д.В. Совокупный (комплексный) правовой режим земельных участков // Система ГАРАНТ. 2012.).

[76] Бандорин Л.Е. Разрешённое использование земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 42.

[77] Минаева А.А. Правоотношение собственности как основной и обязательный элемент правового режима земельного участка // Экологическое право. М. 2005. № 6.

[78] Крассов О.И. Земельный участок - основа понятийного аппарата земельного права // Экологическое право. 2011. № 4. С. 4 - 12.

[79] «Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами» (пункт 6 статьи 11.9 ЗК РФ).

[80] «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

[81] «градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;» (пункт 9 статьи 1 ГрК РФ).

[82] См., например, пункт 1 статьи 15 ЗК РФ, согласно которой, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

[83] Правовое пространство и человек: монография / Отв. ред. Ю.А. Тихомиров, Е.В. Пуляева, Н.И. Хлуденёва. М., 2012. С. 13.

[84] Например, зона чрезвычайной ситуации - это территория, на которой сложилась чрезвычайная ситуация (абзац 4 статьи 1 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» // СЗ РФ. 1994. № 35. Ст. 3648.). Зона экстренного оповещения населения - это территория, подверженная риску возникновения быстроразвивающихся опасных природных явлений и техногенных процессов, представляющих непосредственную угрозу жизни и здоровью находящихся на ней людей (абзац 11 статьи 1 Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»). Термин «жилая зона» означает специально обустроенную территорию, на которой применяются специальные правила дорожного движения и въезды на которую и выезды с которой обозначены соответствующими знаками (Конвенция о дорожном движении (заключена в г. Вене 08.11.1968) // Treaty Series. Volume 1732. New York: United Nations, 1999. P. 396 - 587.). Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (часть 1 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381 (далее – ВК РФ)).

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.