

УДК/UDC 349.41

## Актуальные проблемы ограничения оборотоспособности земельных участков на особо охраняемых природных территориях

Голубченко Даниил Эдуардович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: dgolubchenko@gmail.com

### Аннотация

В данной статье рассмотрены коллизионные проблемы действующих норм законодательства Российской Федерации в области земельного права. Проведены исследовательские параллели между такими терминами отечественного права, как ограничение оборотоспособности земельных участков на особо охраняемых природных территориях и изъятие из оборота земельных участков, находящихся на особо охраняемых природных территориях. Проанализированы характерные особенности института ограничения оборотоспособности земельных участков на особо охраняемых природных территориях, его отличия от института изъятия из оборота земельных участков, находящихся на особо охраняемых природных территориях. Проведено локально исследование применения вышеуказанных правовых институтов на примере особо охраняемых природных территорий Краснодарского края. Также в работе представлен правовой срез между действующим законодательством Российской Федерации и законодательством, предшествующем ему.

**Ключевые слова:** земельное право, оборотоспособность, ограничение, изъятие, особо охраняемые природные территории, земельный участок.

## Actual Problems of Restriction of Land Turnover in Specially Protected Natural Areas

Golubchenko Daniil Eduardovich  
student of the Faculty of Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: dgolubchenko@gmail.com

### Abstract

This article discusses conflict problems of current legislation of the Russian Federation in the field of land law. The author draws research parallels between such terms of domestic law as limiting the land turnover in specially protected natural territories and withdrawing from circulation land plots located in specially protected natural territories. There were analysed the characteristic features of the institute to limit the land turnover in specially protected natural territories, its difference from the institute of withdrawal from circulation of land plots located in a specially protected natural areas. There was conducted a local study of the application of above legal institutions on the example of specially protected natural territories of Krasnodar Krai. The paper also presents a legal section between the current legislation of the Russian Federation and the legislation preceding it.

**Key words:** land law, turnover, limitation, exemption, specially protected natural areas, plot.

Несмотря на то что на всей территории Российской Федерации действует единый, общий правовой режим природопользования, охраны природы и отдельных природных ресурсов, некоторым территориям и объектам присваивается особый правовой режим.

В соответствии с преамбулой Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ, под особо охраняемыми природными территориями понимаются участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где расположены природные комплексы и объекты расположены, которые имеют особую экологическую охрану научной, культурной, эстетической, рекре-

ационной и санитарной ценности, которые изымаются решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного назначения и для которых установлен режим особой охраны [1].

Исходя из вышеизложенного следует, что законодатель с первых строк нормативно правового акта дает понять, что земельные участки, входящие в состав такого рода территорий, выпадают из свободного гражданско-правового оборота. К таковым относятся: государственные природные заповедники (в том числе биосферные заповедники), государственные природные заказники, национальные парки, природные парки, дендрологические парки и ботанические сады, памятники природы и иные категории земель — перечень на сегодняшний день остается открытым [2].

П. 5 ст. 27 ЗК РФ напрямую указывает на то, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности в пределах особо охраняемых природных территорий, ограничены в обороте [3]. Исключением являются государственные природные заповедники и национальные парки, которые изъяты из оборота в соответствии с пунктом 4 ст. 27 ЗК РФ.

Только в пределах границ Краснодарского края, опираясь на сведения Министерства природных ресурсов Краснодарского края, совокупная доля особо охраняемых природных территорий (ООПТ) по состоянию на 01 января 2017 г. составило 10,73 % от общей площади края [4].

В Краснодарском крае зарегистрировано 390 ООПТ, из них шесть ООПТ федерального значения:

- два государственных природных заповедника («Кавказский государственный природный биосферный заповедник им. Х. Г. Шапошникова», «Утриш»);
- один национальный парк («Сочинский национальный парк»);
- два государственных природных заказника («Приазовский», «Сочинский»);
- один дендрологический парк («Дендропарк совхоза «Южные

культуры»).

Также зарегистрировано 372 ООПТ регионального значения:

- один природный парк («Природный орнитологический парк в Имеретинской низменности»);
- 17 государственных природных заказников;
- 353 памятника природы;
- один дендрологический парк («Дендрологический парк «Зеленая роща»). Кроме того, имеется 12 ООПТ местного значения:
- 11 природных рекреационных зон;
- одна природная достопримечательность [4].

Пробелы в законодательстве и противоречия нормативно-правовой базы являются камнем преткновения реализации института ограничения обороноспособности земельных участков на особо охраняемых природных территориях [5].

Наиболее актуальной нормативной проблемой является разграничение понятий изъятия из оборота земельных участков в ООПТ и ограничения в обороте таких участков. К примеру, как указывалось ранее, преамбула Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» указывает лишь на изъятие из оборота полное или частичное, когда Земельный кодекс указывает на то, что лишь государственные природные заповедники и национальные парки изъяты из оборота, а остальные лишь ограничены [6].

В тексте указанного Федерального закона ничего не упоминается об ограничении обороноспособности земельных участков на особо охраняемых природных территориях, а говорится лишь об изъятии либо полном, либо частичном.

Только лишь в п. 2 ст. 28 ЗК РФ сказано, что недвижимое имущество, расположенное в границах дендрологических парков и ботанических садов, ограничиваются в гражданском обороте, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Взаимосвязь данного пункта Федерального закона с проводимым исследованием можно рассматривать только в аспекте п. 3 ст. 6 ЗК РФ,

где говорится, что участок земли может рассматриваться как недвижимая вещь, то есть как недвижимое имущество.

Также, в соответствии с ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» публичный собственник имеет право передавать участки земли в пределах территорий ГПЗ и национального парка на праве постоянного срочного пользования как служебные наделы для работников одноименных административных учреждений. Вопреки тому, что участки, находящиеся в границах национального парка, изъяты из оборота, законодательно не запрещается сдавать их в аренду, но только лишь для реализации деятельности для обеспечения рекреационных целей.

Исходя из вышеизложенного, земельные участки, расположенные в указанных особо охраняемых природных территориях, де-факто являются ограниченными в гражданско-правовом обороте, хотя де-юре они являются изъятыми.

Еще одной весьма актуально проблемой является отсутствие единой судебной практики по вопросу приватизации земельных участков, которые частично либо полностью входят в состав особо охраняемых природных территорий.

Нередко на практике можно встретить ситуацию, когда в частной собственности находится объект недвижимости (здание либо сооружение). Лицо (физическое или юридическое) собирается произвести приватизацию земельного участка, который находится поданным объектом недвижимости, однако в силу прямого запрета ст. 27 Земельного кодекса не имеет возможности приватизировать данный участок, если он расположен в пределах границ особо охраняемой природной территории.

Ввиду того, что по факту приватизация участков земли, которые находятся в собственности либо у государства, либо у муниципалитета, производится посредством заключения договора купли-продажи, который является по своей правовой природе договорной конструкцией, направленной на переход совокупности прав владения, пользования и распоряжения от одного контрагента к другому, если предметом договора выступает земельный участок, который расположен в пределах ООПТ,

контрагентом, именуемым покупателем, не могут быть физические и юридические лица [7].

Таким образом, осуществление приватизации таких земельных участков не является возможным. Вышеуказанная конструкция норм материального права, реализуя защиту особого правового режима, приводит к парадоксальной взаимосвязи с принципом единства юридической судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Нередки случаи, когда земельный участок, расположенный в пределах территории ООПТ, находится у граждан и юридических лиц на праве пользования [8]. Вместе с тем заключение подобных арендных соглашений таких земельных участков по передаче правомочия пользования запрещается в ряду с другими сделками или договорами, связанными с распоряжением земельными участками ООПТ, ввиду отсутствия такого рода права. Основываясь на вышеизложенном, можно прийти к выводу, что в отношении земельных участков особо охраняемых природных территорий недопустимы сделки, связанные с реализацией полномочия распоряжения в отношении субъектов частной собственности.

Раскрывая актуальность проводимого исследования, необходимо упомянуть о существовании проблемы разграничения правовых полей земельных участков, которые изъяты из оборота, и участков, которые в обороте ограничены, поскольку территории особо охраняемых природных территорий в силу норм ст. 27 ЗК РФ могут иметь тот или иной статус. Наиболее объективным представляется подход, разработанный в научной среде на базе анализа и обобщения законодательства и судебной практики, в соответствии с которым земельный участок должен соответствовать четырем следующим критериям:

- 1) такой земельный участок должен находиться в публичной не федеральной собственности;
- 2) необходимо существование возможности совершения сделок, не связанных с отчуждением земельного участка. возможность совершения сделок, не связанных с отчуждением;
- 3) должно быть наличие диспозитивности в запретах;

- 4) обязательно наличие возможности перехода в иную категорию публичной собственности.

Использование такой научной конструкции весьма несложно для понимания: в случае если земельный участок попадает под соответствие всех вышеперечисленных критериев, то он относится к категории участков, ограниченных в обороте, в противоположном же случае (несоответствие критериям) — к категории изъятых из оборота.

Основываясь на вышеизложенном, нетрудно сделать вывод, что в отечественном правовом поле регулирование оборотоспособности земельных участков особо охраняемых природных территорий имеет более императивные оттенки характера. Прецеденты применения таких норм права формируются вокруг исполнения императивных предписаний, не допуская перехода в частую собственность даже при наличии права собственности на недвижимое имущество, находящегося в пределах территорий данных участков.

### Список литературы

1. Об особо охраняемых природных территориях: Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. № 12. Ст. 1024.
2. Семьянова А. Ю. Оборот земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в пределах особо охраняемых природных территорий // Право и экономика. 2005. № 1. С. 68–70.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Об особо охраняемых природных территориях Краснодарского края // Министерство природных ресурсов Краснодарского края. URL: <http://mprkk.ru/prirodnyie-resursyi-i-ohrana-okruzhayuschej-sredyi/osobo-ohranyaemyie-prirodnyie-territorii/osobo-ohranyaemye-prirodnye-territorii/ob-osobo-ohranyaemyh-prirodnyh-territoriyah-krasnodarskogo-kрая/>
5. Лунева Е. В. Система ограничений гражданских прав на земельные участки в особо охраняемых природных территориях // Вестник экономики, права и социологии. 2013. № 3. С. 144–148.
6. Гринь Е. А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: диссертация на соискание ученой степени

кандидата юридических наук. Краснодар, 2012. С. 98.

7. Вопросы о предоставлении в собственность земельных участков, ограниченных в обороте: Обзор Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 26 сентября 2016 // Гарант.ру. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/32852157/#ixzz5l04e0XWv>.

8. Шабалин Г. Ю. Оборотоспособность земельных участков особо охраняемых природных территорий // Марийский юридический вестник. 2016. № 4 (19). С. 13–15.