

ЭКОЛОГО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ ИНСТИТУТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Иващенко Майя Александровна

магистрант 2 курса

Научный руководитель: **Ямалетдинов Руслан Равилевич**

к.ю.н., доцент

Башкирский государственный университет (Институт права), г.Уфа

Аннотация. Земля используется повсеместно в хозяйственной и иной экономической деятельности человека, поэтому возникает потребность в установлении определенных пределов в использовании данного природного ресурса. Институт ограничений прав на землю впервые получил своё развитие в положениях Конституции Российской Федерации, в настоящее время регулируется нормами земельного, градостроительного законодательства, законодательства об охране окружающей среды, об особо охраняемых природных территориях и иными специальными нормативными актами. Институт ограничений прав на землю носит комплексный характер, подразделяется на различные виды: гражданско-правовые; конституционно-правовые; градостроительные; земельно-правовые; экологические и т.д. В данной статье речь пойдет именно об экологических ограничениях, как о наиболее важных среди существующих форм и видов ограничений прав на землю, они придают земельному участку особый эколого-правовой статус.

Ключевые слова: земля, земельный участок, природный объект, природный ресурс, объект недвижимого имущества.

Впервые представление о земле, как о важнейшем богатстве, возникновение необходимости её охраны и рационального использования, нашло своё отражение в Земельном кодексе РСФСР 1970г.[8] Последующий этап экологизации земельного законодательства, то есть оптимального взаимодействия субъекта с окружающей средой, составной частью которой является земля, продолжил своё развитие в Земельном кодексе РСФСР 1991г., определившем в качестве задачи государства – сохранение и улучшение природной среды, плодородия почв и охрану прав на землю.[9] Современный этап развития земельного законодательства начался с принятия Земельного кодекса РФ 2001г., в основу которого был заложен конституционный принцип «владение, пользование и распоряжение землей осуществляется собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав третьих лиц».[1]

Впервые земельное законодательство помимо института права собственности вводит и

институт ограничений прав на землю: последний выступает составной частью первого – в объективном смысле, в субъективном же – определяет границы правомочий собственника. Отличительной чертой ограничения прав на землю является то, что в случае перехода права собственности к другому лицу, такое ограничение не прекращается, в отличие от самого права собственности, оно связано не с субъектом права собственности, а с определённым земельным участком и установлено в виду каких-либо его особенностей.

Ограничения прав на землю вводятся не в целях ущемления прав собственников и иных субъектов земельных правоотношений, а в целях сохранения, в первую очередь, природного качества земли, ведь земля, это природный объект, важнейшая составная часть природы, компонент окружающей среды, а уже потом – недвижимое имущество, объект права собственности и средство производства. Ограничение права гражданина на землю это своеобразная форма вмешательства государства в частные интересы, выраженная в установлении пределов реализации субъектами своих прав на определенные земельные участки, необходимая для достижения публичных интересов по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

На сегодняшний день существуют различные классификации ограничений прав на земельные участки: гражданско-правовые; конституционно-правовые (ч.3 ст.55, ст.36 Конституции РФ); градостроительные (закрепляются в градостроительной документации, в которой определяется возможное использование земельного участка в хозяйственной деятельности); земельно-правовые (ст.ст. 56, 27 ЗК РФ); экологические (ст.44 ФЗ № 7 «Об охране окружающей среды») и т.д.

Экологические ограничения являются наиболее важными среди существующих форм и видов ограничений прав на землю, они придают земельному участку особый эколого-правовой статус и могут устанавливаться как в границах таких территорий, так и на прилегающих к ним зонах. Данный вид ограничений вводится, к примеру, в отношении земель в границах особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственного назначения, как земель, представляющих особую ценность для государства и общества. На таких территориях хозяйственная и иная экономическая деятельность, способная нанести вред окружающей среде, запрещена.

Так, согласно ст.8 Федерального закона № 101 «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», собственники, владельцы, пользователи, арендаторы, земельных участков обязаны осуществлять свою сельскохозяйственную деятельность таким образом и такими способами, которые бы способствовали воспроизведению плодородия земель сельскохозяйственного назначения и исключили или ограничивали бы негативное воздействие на окружающую среду.[5] Согласно

положениям Федерального закона № 33 «Об особо охраняемых природных территориях», на землях, имеющих природоохранное значение, может быть ограничена или полностью запрещена экономическая или иная деятельность, способная повлечь за собой снижение, в том числе экологической, ценности их территорий, в целях сохранения природных объектов и их значения: природные ресурсы, по общему правилу изымаются из гражданского оборота и изменение целевого назначения такой категории земель – запрещается.[4]

Согласно ст.56 Земельного кодекса РФ, ограничения прав на землю вводятся в следующих случаях: защита природоохранных зон от возможного пагубного воздействия хозяйственной деятельности; особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных. Данный перечень ограничений, указанный в Земельном кодексе РФ, не является исчерпывающим: иные ограничения прав на землю устанавливаются градостроительным законодательством, законодательством об охране животного мира, об особо охраняемых природных территориях и иными специальными нормативными актами.

В Письме Госстроя РФ от 20.03.2000 г. № НМ-1082/2 «О включении в состав сведений, подлежащих регистрации прав на недвижимое имущество, градостроительных ограничений и сервитутов» приведены наиболее часто встречающиеся виды экологических ограничений прав на землю: запрет на использование земельного участка в разрез с его целевым назначением и разрешенным использованием (так, в соответствии со ст.36 ГрК РФ, в отношении земельных участков, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту и если использование таких земельных участков опасно для окружающей среды, может быть наложен запрет на использование)[2]; запрет на отдельные виды хозяйственной деятельности и параметры использования земельного участка; ограничения на использование земельного участка, расположенного в границах особо охраняемых природных территорий, в водоохраной зоне, в границах территории, подверженной воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.[7]

Помимо указанных видов ограничений, следует привести и иные виды ограничений, содержащихся в Земельном кодексе РФ: использование земельного участка по целевому назначению (порядок и условия использования земельного участка для определенных целей хозяйственной деятельности) и виду разрешенного использования (порядок и условия использования земельного участка с учетом его целевого назначения, ограничений в отношении этого земельного участка, и в соответствии с той категорией, к которой отнесен тот или иной земельный участок) (Земельным кодексом РФ установлено всего семь таких категорий и в отношении каждой из них определена своя особенность использования). Так, согласно ст.6

Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника в судебном порядке, если в течение трех и более лет подряд был выявлен факт не использования такого земельного участка по его целевому назначению.[5]

Грунтов Д.В. утверждает, что «...разрешенное использование является одним из видов ограничений права собственности на земельный участок: установление вида разрешенного использования в отношении земельного участка является определением специального правового режима по отношению к определенному земельному участку. От установленного вида разрешенного использования зависит и установление оборотоспособности земельного участка: его ограничение или изъятие».[10]

Права на землю могут быть ограничены и в случае введения ограничения оборотоспособности земельного участка, основания для чего указаны в ст.27 Земельного кодекса РФ. Ограничены в оборотоспособности могут быть земельные участки: в пределах особо охраняемых природных территорий; из состава земель лесного фонда; загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли. Ограничение оборотоспособности земельного участка также является одним из видов ограничения права на землю. Так, например, Ю.А. Кожевников, отождествляет понятия ограничение в обороте и ограничение прав на землю: «ограничения прав на земельные участки в большинстве случаев представляют собой ограничения оборота земельных участков».[11]

По смыслу ст.129 ГК РФ, оборотоспособность – это способность вещи находиться в обороте, т.е. возможность совершения в отношении данной вещи гражданско-правовых сделок, возможность перехода вещи от одного лица к другому способами, установленными законом.

Институт ограничений прав на землю и институт ограничения оборотоспособности земельных участков имеют ряд общих черт, их установление: исходит от органов публичной власти и направлено на удовлетворение публичных и частных интересов; носит запрет на осуществление каких-либо хозяйственных видов деятельности и совершения каких-либо действий; носит срочный и бессрочный характер.

При анализе правовых норм ст.ст. 9, 36 Конституции РФ, положений Земельного кодекса РФ (ст.ст. 27, 56 ЗК РФ), положений гражданского законодательства РФ (ст.ст. 129, 209 ГК РФ), можно определить следующие признаки ограничений прав на земельный участок: право собственности на землю осуществляется свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц; устанавливаются нормативными актами публичных органов власти и отменяется ими же; устанавливаются на определенный срок или бессрочно; сохраняются при переходе права собственности к другому лицу; подлежат

государственной регистрации; могут быть закреплены в специальных нормативных актах: земельное законодательство, законодательство об охране окружающей среды, градостроительное законодательство и т.д.).

С учетом вышеизложенных признаков, стоит сформулировать понятие «ограничение права на землю», легальное определение которому на сегодняшний день в Земельном кодексе РФ - отсутствует: это особые условия использования земельного участка, установленные актами публичных органов власти, на определенный срок или бессрочно, с учётом принадлежности земельного участка к той или категории, целевого назначения, разрешенного использования и зонирования территории. Все указанные характеристики и формируют такое понятие, имеющие важное значение для использования земельного участка в процессе хозяйственной деятельности, как ограничение права на земельный участок.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Российская газета. – 30.12.2004. – № 290.
3. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об охране окружающей среды» // Российская газета. – 12.01.2002. – № 6.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ, 20.03.1995, № 12, ст. 1024.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 03.07.2016) // Российская газета, № 137, 27.07.2002.
6. Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ (ред. от 05.04.2016) «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. – 20.07.1998. – № 29.
7. Письмо Госстроя РФ от 20.03.2000 № НМ-1082/2 «О включении в состав сведений, подлежащих регистрации прав на недвижимое имущество, градостроительных ограничений и сервитутов» // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. – 2001. – № 4.
8. Закон РСФСР от 01.07.1970 "Об утверждении Земельного кодекса РСФСР" (вместе с "Земельным кодексом РСФСР") // Ведомости ВС РСФСР, 1970, № 28, ст. 581 (утратил силу).

9. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103-1) // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 30.05.1991, № 22, ст. 768. (утратил силу).
10. Грунтов Д.В. К вопросу о видах разрешенного использования земельного участка // Молодой ученый. – 2016. – №10.3. – С. 5-7.
11. Кожевников Ю.А. Экологические аспекты ограничений прав на землю (на примере земель населенных пунктов) // Экологическое право. – 2011. – № 3. – С.37-42.