

Хажеев И.Д.

студент магистратуры

3 курса, кафедры экологического и трудового права Института права

ФГБОУ ВО «Уфимский университет науки и технологий»

Россия, г. Уфа

КЛАССИФИКАЦИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

***Аннотация:** данная статья исследует вопросы, связанные с ограничениями права собственности и оборотоспособности земельных участков. В ней рассматриваются различные точки зрения на эту проблематику. Авторы анализируют природу ограничений в отношении права отчуждать вещь и обсуждают их классификацию, особенно в контексте земельных участков. Также освещаются цели и значение ограничений права пользования и распоряжения земельными участками, включая меры для сохранения природных объектов, регулирования хозяйственной деятельности и охраны окружающей среды. Анализ этих вопросов позволяет лучше понять роль и значимость ограничений для обеспечения устойчивого использования земельных ресурсов и общественной защиты.*

***Ключевые слова:** ограничения, право собственности, оборотоспособность, земельные участки, классификация, право пользования, право распоряжения, устойчивое использование, общественная защита.*

***Annotation:** This article explores issues related to restrictions on ownership and turnover of land. It discusses different points of view on this issue. The authors analyze the nature of restrictions on the right to alienate a thing and discuss their classification, especially in the context of land plots. It also highlights the purpose and significance of restrictions on the right to use and dispose of land, including*

measures to preserve natural objects, regulate economic activity and protect the environment. An analysis of these issues allows a better understanding of the role and significance of constraints for sustainable land use and public protection.

Key words: *restrictions, ownership, turnover, land, classification, right of use, right of disposal, sustainable use, public protection.*

В данной статье рассматривается классификация ограничений прав на земельные участки и их систематизация, основанная на различных критериях, важность систематизации ограничений для формирования представления о них как системе правовых норм и определения их места в правовом регулировании. Несмотря на наличие ряда исследований, в юридической литературе отсутствует единое мнение относительно классификации этих ограничений.

Одна из предложенных классификаций связана с порядком осуществления права собственности на земельные участки, основанном на триаде "владение, пользование и распоряжение". В зависимости от того, какое из этих правомочий подвергается ограничениям, выделяются соответствующие ограничения.

Также выделяется классификация ограничений на основе целей их установления. В пункте 2 статьи 1 Гражданского кодекса РФ закреплён исчерпывающий перечень целей ограничений, включающий защиту основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, а также обеспечение обороны страны и безопасности государства. Однако некоторые ученые указывают на недостаточность данного перечня, отмечая, например, отсутствие цели защиты жизни наряду с защитой здоровья. При этом сложно провести четкое разграничение ограничений по данным целям, так как некоторые ограничения могут одновременно соответствовать нескольким целям.

В литературе также упоминается классификация ограничений,

основанная на целях, специфичных для ограничений права собственности на земельные участки. К таким целям относятся сохранение плодородного слоя почвы на сельскохозяйственных землях, обеспечение определенного режима хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах, охрана окружающей среды и соблюдение порядка градостроительной деятельности.

Кроме того, существуют и другие основания классификации ограничений, такие как вид земель, момент и срок их действия, форма собственности (государственная, субъектов РФ, муниципальная, частная) и другие.

С точки зрения общих подходов к классификации ограничений права собственности, В.П. Камышанский выделяет следующие основания: ограничения, вытекающие из федеральных законов, ограничения, возникающие из договоров, и ограничения, возникающие из судебного решения¹.

Ограничения права собственности на землю можно разделить на следующие группы, основываясь на их содержании:

1. Ограничения, связанные с прекращением права собственности.
2. Ограничения, связанные с осуществлением определенных правомочий собственника.
3. Ограничения по кругу объектов, находящихся в собственности.

Исследователь И.А. Емелькина предлагает классификацию ограничений права собственности на землю на ограничения в публичных интересах и ограничения в частных интересах. Ограничения, направленные на охрану правопорядка в различных областях жизни общества, таких как экологическая безопасность, здоровье граждан и развитие экономических отношений, составляют группу ограничений в публичных интересах. Сфера правоотношений между соседями регулируется через частноправовые

¹Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности: Монография. Волгоград: Волгогр. акад. МВД России. 2000. С. 140.

ограничения права собственности, которые регулируют соседские конфликты и возмещение причиненного вреда².

Предложенные модели частноправовых ограничений права собственности на землю представляют научный интерес, так как публичное право не решает проблемы соседских конфликтов. Однако соседское право до сих пор не получило самостоятельной правовой регламентации в российском законодательстве.

Земельный кодекс Российской Федерации выделяет две группы ограничений прав на землю: ограничения оборота земельных участков и ограничения, установленные в статьях 56 и 56.1 ЗК РФ. Законодатель устанавливает ограничения, связанные с использованием земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий, условиями охраны окружающей среды, резервированием земель для государственных или муниципальных нужд, а также другие ограничения, определенные федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления или судебными решениями. При переходе права собственности на земельный участок к другому лицу ограничения прав сохраняются. Определение местоположения границ ограничений является ключевым аспектом и должно сопровождать установление ограничения на основании актов или решений суда.

В литературе о земельном праве представлено множество классификаций ограничений прав на земельные участки, включающих в себя традиционную триаду права собственности: владение, пользование и распоряжение земельным участком. Эта классификация является устоявшейся и широко применяемой, так как право собственности представляет наиболее

²Емелькина И. А. Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 39. С. 76.

полное право на землю, а триада полномочий отражает основные аспекты содержания этого права.

Ограничения, установленные в пунктах 1 и 2 статьи 56 Земельного кодекса (ЗК), направлены на регулирование владения и пользования земельными участками, особенно на последнее правомочие. Суть этих ограничений заключается в ограничении возможностей владельца совершать действия, связанные с использованием земельного участка. Они включают в себя запреты на использование земельных участков в особых зонах использования территорий, а также устанавливают особые требования по охране окружающей среды, включая сохранение животного и растительного мира, памятников природы, исторических и культурных объектов, археологических находок, плодородного слоя почвы, естественной среды обитания и миграционных маршрутов диких животных. В большинстве случаев такие ограничения связаны с защитой природных объектов или объектов, имеющих особый статус (например, железные дороги, автодороги, трубопроводы, объекты атомной энергетики, объекты связи) из-за их повышенной опасности или важности для общества, а также с обеспечением устойчивого развития территорий с соблюдением требований охраны окружающей среды.

Третий элемент триады правомочий, а именно распоряжение земельным участком, отражает возможность определения юридической судьбы участка его собственником. Распоряжение включает в себя право совершать сделки с земельным участком, передавать его в собственность другим лицам. С точки зрения оборотоспособности, земельные участки могут быть оборотоспособными (свободно оборачиваться на рынке), ограниченными в обороте или изъятыми из оборота. Ограничения, накладываемые на распоряжение земельным участком и связанные с ним субъектными отношениями владения, пользования и распоряжения землей, указывают на их изъятие из оборота или ограничение оборота. Как правило, земельные участки,

изъятые из оборота, не могут быть объектом сделок, переходить в частную собственность или свободно оборачиваться. Однако в действующем законодательстве могут быть исключения, например, в некоторых случаях в пределах национальных парков допускается наличие земельных участков у других пользователей и собственников. Кроме того, согласно пункту 5.1 статьи 93 ЗК, отдельные земельные участки, предоставленные для нужд обороны и безопасности, могут временно не использоваться по назначению и, с согласия соответствующего федерального органа исполнительной власти, могут быть включены в границы охотничьих угодий.

Обсуждаемые ограничения прав на земельные участки и их классификация основаны на Земельном кодексе и других нормативно-правовых актах, а также являются предметом исследований и научных работ авторов, специализирующихся в области земельного права.

В соответствии с точкой зрения В.П. Камышанского, ограничения в отношении права собственности на вещь, связанные с отчуждением, не являются ограничениями правоспособности, а представляют собой ограничения самого права собственности. Он относит отчуждение к формам осуществления правомочия собственника по распоряжению имуществом. Таким образом, отчуждение вещи рассматривается как ограничение в рамках права собственности.

О.И. Крассов указывает, что оборотоспособность является одним из элементов правового режима земельных участков и представляет собой форму закрепления в законодательстве пределов осуществления субъективных прав на земельные участки. Он отмечает, что оборотоспособность является частью категории правового режима, но считает, что она представляет собой дополнительный предел, установленный законом с определенными целями, такими как защита природных объектов, обеспечение безопасности людей и сохранение объектов культурного наследия³.

³ Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. 2004. №2. С. 12.

Таким образом, ограничение оборотоспособности земельных участков, включая их изъятие из оборота или ограничение по субъектному составу, является одним из видов ограничений права пользования и распоряжения земельным участком. Они устанавливаются с целью предотвращения ущерба природным объектам, обеспечения безопасности и сохранения ценных объектов. В своем исследовании мы уделяем особое внимание ограничениям земельных участков в обороте и ограничениям оборотоспособности по субъектному составу, а также классифицируем их в зависимости от целей установления, включая сохранение плодородного слоя почвы, регулирование хозяйственной деятельности и охрану окружающей среды.

В заключение данной статьи можно сформулировать следующие основные выводы:

1. Вопрос об ограничениях в праве отчуждать вещь вызывает дискуссию относительно их природы: являются ли они ограничениями правоспособности или ограничениями права собственности. Некоторые авторы склоняются к тому, что отчуждение является формой осуществления правомочия собственника и, следовательно, ограничения в этом контексте могут рассматриваться как ограничения права собственности.

2. В контексте земельных участков оборотоспособность является важным элементом правового режима. Она закрепляет пределы осуществления субъективных прав на земельные участки и имеет свои цели, такие как защита природных объектов, обеспечение безопасности и сохранение ценных объектов культурного наследия.

3. Ограничения в отношении права пользования и распоряжения земельными участками могут классифицироваться как ограничения права пользования и ограничения права распоряжения, в зависимости от целей их установления. Такие ограничения имеют важное значение для обеспечения устойчивого использования земельных ресурсов и включают в себя меры, направленные на сохранение плодородности почвы, регулирование

хозяйственной деятельности и охрану окружающей среды.

4. Обсуждение ограничений права собственности и оборотоспособности земельных участков позволяет понять, что такие ограничения являются неотъемлемой частью правового режима и служат целям общественной защиты и устойчивого использования земельных ресурсов. Они ограничивают определенные аспекты прав собственности и распоряжения с целью обеспечения благополучия общества, сохранения природы и культурного наследия.

Примечания:

1. Емелькина И.А. Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 39. С. 76.

2. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности: Монография. Волгоград: Волгогр. акад. МВД России. 2000. С. 140.

3. Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» // Экологическое право. 2004. №2. С. 12.