

*Чанев Роман Станиславович,  
обучающийся ОИ23-О-СПЕЦ-1 3 курса Оренбургского института  
(филиала) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)  
Кузьмина Мария Вячеславовна,  
кандидат юридических наук, доцент кафедры предпринимательского и  
трудового права Оренбургского института (филиал) Университета  
имени О.Е. Кутафина (МГЮА),  
460000, г. Оренбург, ул. Комсомольская, 50*

### **ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОСВОЕНИЯ АРКТИКИ**

***Аннотация:** В статье проводится комплексный анализ земельно-правовых отношений, складывающихся в процессе освоения Арктической зоны Российской Федерации (АЗРФ). Рассматриваются особенности правового режима земель в Арктике, обусловленные уникальными природно-климатическими условиями, хрупкостью экосистем и стратегическим значением региона. Исследуются проблемы разграничения права собственности на землю, предоставления земельных участков для хозяйственной деятельности, а также взаимодействия земельного, экологического и градостроительного законодательства.*

***Ключевые слова:** Арктика, земельное право, правовой режим земель, Арктическая зона Российской Федерации (АЗРФ), охрана окружающей среды, коренные малочисленные народы, государственная собственность на землю, промышленное освоение.*

*Chanev Roman Stanislavovich,  
student of OI23-O-SPEC-1 3rd year Orenburg Institute (branch) of The  
Kutafin Moscow State Law University (MSLA)*

*Kuzmina Mariya Viacheslavovna,  
PHD in Law, Associate Professor of the Department of Business and  
Labor Law Orenburg Institute (branch) of The Kutafin Moscow State Law  
University (MSLA), 460000, Russia, Orenburg, Komsomolskaya Street, 50*

## LAND LAW ASPECTS OF ARCTIC DEVELOPMENT

***Abstract:** The article provides a comprehensive analysis of land-legal relations that arise in the process of developing the Arctic zone of the Russian Federation (AZRF). It examines the specific features of the legal regime of land in the Arctic, which are determined by the unique natural and climatic conditions, the fragility of ecosystems, and the strategic importance of the region. The article explores the challenges of delineating land ownership rights, providing land plots for economic activities, and the interaction between land, environmental, and urban planning legislation.*

***Keywords:** Arctic, land law, legal regime of lands, Arctic zone of the Russian Federation (AZRF), environmental protection, indigenous peoples, state ownership of land, industrial development.*

Арктика — уникальный макрорегион, обладающий колоссальным экономическим, геополитическим и экологическим значением для всего мира и, в особенности, для России.<sup>1</sup> На её долю приходится значительная часть территории страны, сосредоточены гигантские запасы углеводородов,

---

<sup>1</sup> Боголюбов, С. А. Экологическое право и земельно-правовые аспекты освоения Арктики / С. А. Боголюбов, М. В. Пономарев // Журнал российского права. – 2021. – № 5. – С. 45-58.

редкоземельных металлов, биоресурсов, а также функционирует Северный морской путь — ключевая национальная транспортная артерия.

Однако интенсивное освоение Арктики сталкивается с рядом серьёзных вызовов. Суровые климатические условия, многолетняя мерзлота, уязвимость экологических систем требуют особого, щадящего подхода к любой хозяйственной деятельности. В этом контексте земельные отношения становятся одним из центральных элементов правового регулирования. Именно земля является пространственным базисом для размещения промышленных объектов, инфраструктуры, населённых пунктов и одновременно — средой обитания коренных малочисленных народов и хрупких арктических экосистем.

Земельно-правовые аспекты освоения Арктики представляют собой сложный симбиоз публичных и частных интересов. С одной стороны, существует объективная необходимость в создании благоприятных правовых условий для инвестиций и крупных проектов. С другой — императивная обязанность государства обеспечить экологическую безопасность, сохранить традиционный уклад жизни коренных народов и реализовать свои стратегические интересы.

Правовой режим земель Арктики не является однородным и формируется под воздействием ряда уникальных факторов. Доминирующим элементом является широкое распространение многолетнемерзлых пород (вечной мерзлоты). Это накладывает отпечаток на все аспекты землепользования:

**1) Повышенные требования к строительству:** Любое капитальное строительство требует проведения специальных геокриологических изысканий и применения технологий, предотвращающих протаивание грунта и деформацию сооружений. Это должно находить отражение в условиях договоров аренды земельных участков и в градостроительной документации.

**2) Высокие риски экологического ущерба:** Нарушение почвенно-растительного покрова в условиях вечной мерзлоты может привести к необратимым процессам — термоэрозии, образованию оврагов, просадкам. В связи с этим резко возрастает ответственность за земельные правонарушения, а механизм возмещения вреда должен быть адаптирован к арктическим условиям.

**3) Хрупкость арктических экосистем,** их медленная скорость восстановления определяют приоритет природоохранных требований.

**4) Значительные территории Арктики имеют особый статус:**

**Земли особо охраняемых природных территорий (ООПТ):** К ним относятся заповедники (например, «Большой Арктический»), национальные парки («Русская Арктика»), заказники. На этих землях действует строгий режим, запрещающий или резко ограничивающий хозяйственную деятельность. Проблема заключается в необходимости создания «буферных зон» вокруг ООПТ и корректного зонирования их территорий.

**5) Земли с особыми условиями использования:** К ним относятся зоны с неблагоприятной эколого-гигиенической обстановкой, что требует введения дополнительных ограничений и сервитутов.

Арктика — исконная среда обитания коренных малочисленных народов Севера (КМНС). Их традиционный образ жизни (оленеводство, охота, рыболовство, собирательство) неразрывно связан с использованием обширных земельных угодий. Это порождает специальный правовой институт — **территории традиционного природопользования (ТТП)**. Правовой режим ТТП сочетает в себе элементы публичных ограничений (запрет на деятельность, нарушающую традиционное природопользование) и гарантий для КМНС (безвозмездное пользование землёй, право на участие в принятии решений). Конфликты часто возникают на стыке интересов промышленных компаний и общин КМНС, когда под промышленное освоение отводятся земли, используемые для оленеводческих пастбищ или охоты.

В соответствии с земельным законодательством РФ, все земли, государственная собственность на которые не разграничена, находятся в собственности субъектов Российской Федерации. Однако в Арктике этот принцип сталкивается с рядом исключений и сложностей.

подавляющая часть земель в АЗРФ, особенно за пределами населённых пунктов, является **собственностью Российской Федерации**. Это обусловлено:

**1) Стратегическим и оборонным значением:** Размещение объектов Министерства обороны, пограничной службы.

**2) Наличием недр федерального значения:** Крупнейшие месторождения углеводородов и других полезных ископаемых.

**3) Функционированием Северного морского пути:** Инфраструктура портов, гидрографических и навигационных служб.

На практике это приводит к тому, что полномочия по управлению и распоряжению землёй сосредоточены в основном в федеральных органах власти (Росимущество, Роснедра и др.), что может замедлять процедуры согласования и предоставления земельных участков.

Несмотря на формальное доминирование федеральной собственности, процесс её юридического оформления (проведения кадастровых работ и государственной регистрации права) далёк от завершения. Многие земли де-факто являются федеральными, но де-юре считаются неразграниченными, находясь в собственности субъекта РФ. Это создаёт правовую неопределённость для потенциальных инвесторов, которые не всегда понимают, с каким именно публичным собственником им необходимо взаимодействовать.

Земли населённых пунктов в Арктике, как правило, находятся в муниципальной собственности.<sup>2</sup> Однако бюджетная обеспеченность

---

<sup>2</sup> **Крассов, О. И.** Правовой режим земель в Арктической зоне Российской Федерации: проблемы и перспективы развития / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2019. – № 6. – С. 12-18.

арктических муниципалитетов крайне низка, что не позволяет им эффективно осуществлять земельный контроль, заниматься планировкой территорий и развитием инфраструктуры. Это создаёт дисбаланс: крупные промышленные объекты федерального значения оказываются в окружении деградирующей муниципальной инфраструктуры.

Ключевым вопросом для бизнеса является процедура получения земельного участка для реализации проектов.

Согласно ст. 9.1 Федерального закона от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах», пользователь недр, открывший месторождение, имеет исключительное право на получение лицензии на его освоение. Логическим продолжением этого права является упрощённый порядок предоставления ему земельного участка, необходимого для ведения работ. Однако на практике этот механизм работает с перебоями.

Часто возникают споры с муниципальными образованиями или субъектами РФ, которые могут иметь собственные планы на данную территорию (например, создание ООПТ или выделение под ТТП).

В общем случае земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на торгах. В Арктике проведение аукционов зачастую нецелесообразно или невозможно:

**1) Отсутствие кадастрового учёта и сложность межевания из-за удалённости и сложного рельефа.**

**2) Отсутствие конкуренции — для многих удалённых участков может найтись только один заинтересованный инвестор. В таких случаях применяется процедура предоставления земли без торгов, что требует тщательного обоснования и создаёт риски коррупционных злоупотреблений.**

**3) Любая процедура предоставления земельного участка в Арктике должна сопровождаться:**

**а) Проведением государственной экологической экспертизы (ГЭЭ):** Её положительное заключение является обязательным для ряда проектов. Однако процедура ГЭЭ часто критикуется за формализм и недостаточный учёт кумулятивного эффекта от нескольких проектов в одном регионе.

**б) Проведением оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС):** В рамках ОВОС проводятся общественные обсуждения, в которых обязаны участвовать и представители КМНС. Однако на практике их мнение не всегда оказывает решающее влияние на принятие решения, что приводит к социальным конфликтам (как в случае с протестами против «Норильского никеля» или нефтегазовых проектов на Ямале).

Освоение Арктики высвечивает системные противоречия между различными отраслями российского законодательства:

**1) Подготовка документов территориального планирования (генпланов, правил землепользования и застройки) в Арктике крайне затруднена.** Быстро меняющаяся экономическая конъюнктура, таяние вечной мерзлоты, меняющееся несущую способность грунтов, делают долгосрочное планирование малоэффективным. Существует конфликт между жёсткими нормативами Градостроительного кодекса и реальными условиями Арктики.

**2) Проблема «исторически сложившихся» землепользований.** Многие промышленные объекты советского периода были построены без надлежащего оформления земельно-правовых документов. В современный период это порождает сложные юридические процедуры по легализации таких объектов, которые зачастую не соответствуют современным экологическим и градостроительным нормам.

**3) Ответственность за прошлый экологический ущерб.** В Арктике накоплен значительный «экологический долг» советской эпохи — брошенные объекты, разливы нефтепродуктов, свалки. Вопрос о том, кто должен нести ответственность и финансовое бремя по рекультивации этих

земель — текущий владелец (если он найдётся) или государство, — остаётся дискуссионным и создаёт серьёзные риски для новых инвесторов, которые могут быть привлечены к ответственности за ущерб, который они не причиняли.

Для решения обозначенных проблем необходима комплексная модернизация правового подхода к арктическим землям:

**1) Разработка и принятие специализированного законодательного акта.** Существующие разрозненные нормы в Земельном, Градостроительном и различных федеральных законах недостаточны. Назрела необходимость в принятии **Федерального закона «Об арктическом землепользовании»** (или аналогичного), который бы:

а) Консолидировал все специальные нормы, регулирующие земельные отношения в АЗРФ.

б) Установил упрощённые, но более жёсткие с экологической точки зрения, процедуры предоставления земельных участков.

в) Чётко разграничил полномочия между федеральными, региональными и муниципальными органами власти в сфере управления землёй.

г) Закрепил правовой механизм создания и функционирования ТТП с реальными гарантиями для КМНС.

**2) Создание единой геоинформационной системы (ГИС) «Земли Арктики».** Цифровизация земельно-имущественных отношений является ключевым инструментом преодоления неопределённости. Такая ГИС должна интегрировать в себе данные:

а) **Государственного кадастра недвижимости.**

б) **Государственного лесного реестра.**

в) **Сведений о недрах.**

г) **Границ ООПТ и ТТП.**

д) **Зон с особыми условиями использования.**

**3) Создание базы данных мониторинга вечной мерзлоты и экологической обстановки.**

Это позволит потенциальным пользователям получать полную и достоверную информацию о правовом режиме любого интересующего участка.

**4) Внедрение риск-ориентированного подхода.**

Необходимо отказаться от унифицированных требований ко всем земельным участкам. Правовой режим должен дифференцироваться в зависимости от категории риска:

а) **Зоны интенсивного освоения** (районы крупных месторождений, порты): упрощённые процедуры предоставления земли, но с установлением жёстких экологических стандартов и требований к технологиям.

б) **Буферные и чувствительные зоны** (районы near ООПТ, ключевые места обитания видов): разрешён только щадящий виды деятельности, обязательны экологические сервитуты.

в) **Зоны строгой охраны** (ООПТ, священные места КМНС): полный или почти полный запрет на хозяйственную деятельность.

**5) Стимулирование «зелёных» технологий землепользования.**

В земельное законодательство необходимо внести нормы, стимулирующие применение технологий, минимизирующих воздействие на вечную мерзлоту и почвенно-растительный покров. Это может быть реализовано через понижающие коэффициенты к арендной плате за землю или через специальные инвестиционные контракты, предусматривающие обязательства по применению наилучших доступных технологий.

Земельно-правовые аспекты освоения Арктики представляют собой один из наиболее сложных и динамично развивающихся сегментов российского права. Специфика региона требует не механического применения общих норм Земельного кодекса, а выработки гибкого, сбалансированного и адаптивного правового режима. Такой режим должен, с одной стороны, создать понятные и стабильные условия для инвесторов, готовых вкладывать

средства в развитие Арктики, а с другой — стать надёжным барьером на пути экологической деградации и гарантом сохранения уникального культурного наследия коренных народов.<sup>3</sup> Дальнейшее развитие земельного законодательства в Арктике должно идти по пути его специализации, цифровизации и экологизации. Принятие комплексного подхода, учитывающего взаимосвязь земельных, экологических и социальных вопросов, является залогом устойчивого и безопасного освоения этого стратегически важного для России макрорегиона.

Одним из наиболее острых и слабо урегулированных вызовов для земельных отношений в Арктике является глобальное изменение климата. Таяние вечной мерзлоты носит не просто экологический, а фундаментальный земельно-правовой характер, затрагивая саму основу оборота недвижимости — устойчивость и безопасность земельных участков.

#### **Правовые последствия деградации мерзлоты:**

**Утрата качественных характеристик земельного участка:** Земельный участок, предоставленный под капитальное строительство, может де-факто утратить свои свойства, став непригодным для эксплуатации объекта. Это ставит вопрос о правовых последствиях такого события. Может ли арендатор требовать расторжения договора аренды по независящим от него обстоятельствам? Возможно ли в этом случае перевести землю в другую категорию? Законодательство прямых ответов не даёт.

**Проблема возмещения ущерба:** Просадки грунта приводят к разрушению зданий и инфраструктуры. Кто несёт ответственность за ущерб? Собственник объекта, не обеспечивший должные меры по термостабилизации? Государство, как собственник земли, не предоставившее

---

<sup>3</sup> Тишков, В. А. Коренные малочисленные народы Севера в условиях промышленного освоения Арктики: этноэкологические и правовые вызовы / В. А. Тишков, А. В. Пилясов // Региональные исследования. – 2022. – № 1 (75). – С. 4-17.

достоверные геокриологические данные? Пока эта сфера регулируется общими нормами Гражданского кодекса о возмещении вреда, что явно недостаточно для столь масштабного и комплексного явления.

**Риски для объектов федеральной значимости:** Разрушение инфраструктуры Северного морского пути, военных городков, стратегических резервуаров из-за таяния мерзлоты создаёт угрозу национальной безопасности. Это требует выделения «зон мерзлотного риска» и установления для них особого режима использования, включающего обязательный постоянный мониторинг и специальные строительные стандарты, закреплённые на уровне земельного законодательства в качестве обременений.

**Необходимость правового закрепления «мерзлотных рисков»:** В земельное законодательство необходимо ввести новое понятие — «**зона повышенной мерзлотной опасности**». Для таких зон должен быть установлен особый порядок землепользования:

Обязательность проведения не разовых, а *регулярных* геокриологических мониторинговых изысканий за счёт землепользователя.

Включение в договоры аренды и купли-продажи земельных участков условий, обязывающих применять конкретные технологии по защите от деградации мерзлоты.

Создание государственного фонда данных по состоянию вечной мерзлоты, доступного для потенциальных инвесторов при принятии решений о выборе земельного участка.

Классические модели предоставления земли (аренда, продажа) в условиях Арктики часто неэффективны из-за колоссальных затрат на создание инфраструктуры «с нуля». Перспективным механизмом является использование инструментов публично-частного партнёрства.

## **Особенности публично-частного партнёрства (далее ГЧП) в Арктике:**

**Комплексное освоение территорий:** В рамках одного проекта частный партнёр может взять обязательства не только по строительству промышленного объекта (например, завода по сжижению природного газа), но и по созданию всей сопутствующей инфраструктуры: энергоснабжения, порта, жилого посёлка, объектов социальной сферы. Это требует предоставления ему не одного земельного участка, а целого земельного массива с комплексным правовым режимом.

**Разделение рисков:** Государство (муниципалитет) вносит в проект земельные участки и существующую инфраструктуру, а частный партнёр — инвестиции и компетенции. Это позволяет решить проблему «исторически сложившихся» землепользований, интегрируя старые объекты в новые проекты и проводя их рекультивацию.

**Долгосрочный характер:** Сроки концессионных соглашений и иных форм ГЧП (30-50 лет) соответствуют длительности жизненного цикла арктических проектов. Это даёт инвестору уверенность в долгосрочности своих прав на землю и построенные объекты.

**Права коренных народов в международном праве:** Международные акты, такие как Конвенция МОТ № 169, а также Декларация ООН о правах коренных народов, устанавливают стандарты обеспечения прав КМНС на земли и ресурсы. Хотя Россия не ратифицировала Конвенцию № 169, её принципы оказывают влияние на формирование судебной практики и законодательной политики. В частности, усиливается требование о проведении **свободного, предварительного и осознанного согласия (СПОС) КМНС** на проекты, затрагивающие их традиционные земли. На национальном уровне это может быть реализовано через усиление процедуры ОВОС и закрепление в Земельном кодексе нормы о том, что отрицательное

заключение общин КМНС, подтверждённое экспертизой, является основанием для отказа в предоставлении земельного участка.

### **Проблема трансграничного загрязнения:**

Хозяйственная деятельность на одном земельном участке в российской Арктике (например, разлив нефти) может привести к загрязнению территорий и акваторий соседних государств. Это создаёт риски международных споров и исков. С точки зрения земельного права, это требует установления для таких рискованных объектов дополнительных обременений и требований к технологической оснащённости, выходящих за рамки национальных стандартов.

Проведённый анализ показывает, что земельно-правовые аспекты освоения Арктики выходят далеко за рамки классического земельного права. Они интегрируются в сложный межотрасевой институт, находящийся на стыке экологического, градостроительного, международного публичного права и права собственности. Устойчивое развитие Арктики невозможно без создания современной, гибкой и предсказуемой земельно-правовой базы. Ключевыми векторами её развития должны стать:

**Адаптивность:** Право должно учитывать динамично меняющиеся природные условия, прежде всего — таяние вечной мерзлоты. Введение в правовое поле понятий «мерзлотных рисков» и соответствующих зонирований — насущная необходимость.

**Комплексность:** Освоение земель должно рассматриваться не изолированно, а в связке с созданием инфраструктуры, что требует активного использования инструментов ГЧП и комплексных градостроительных решений.

**Соответствие международным стандартам:** Для минимизации репутационных и правовых рисков национальное законодательство должно постепенно сближаться с лучшими международными практиками в области охраны окружающей среды и защиты прав коренных народов.

**Превентивность:** Правовое регулирование должно быть нацелено не на ликвидацию последствий, а на их предотвращение через жёсткие экологические стандарты, обязательный мониторинг и прозрачные процедуры предоставления земель.

Только такой комплексный и опережающий подход к регулированию земельных отношений позволит России не только осваивать богатства Арктики, но и сохранить её для будущих поколений, обеспечив стратегический суверенитет и экологическую безопасность в этом ключевом макрорегионе.

### **Библиографический список:**

1. Боголюбов, С. А. Экологическое право и земельно-правовые аспекты освоения Арктики / С. А. Боголюбов, М. В. Пономарев // Журнал российского права. – 2021. – № 5. – С. 45-58.

2. Вылегжанин, А. Н. Международно-правовые основы разграничения морских пространств в Арктике и национальные интересы России / А. Н. Вылегжанин // Московский журнал международного права. – 2020. – № 2 (118). – С. 6-22.

3. Крассов, О. И. Правовой режим земель в Арктической зоне Российской Федерации: проблемы и перспективы развития / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2019. – № 6. – С. 12-18.

4. Тишков, В. А. Коренные малочисленные народы Севера в условиях промышленного освоения Арктики: этноэкологические и правовые вызовы / В. А. Тишков, А. В. Пилясов // Региональные исследования. – 2022. – № 1 (75). – С. 4-17.

5. *Бирюков, П. Н.* Арктическое право: учебник для вузов / П. Н. Бирюков, А. Ф. Реховский, М. Ю. Задорин, И. В. Савельев; отв. ред. П. Н. Бирюков. – Москва: Юстиция, 2020. – 312 с.

6. *Игнатьева, И. А.* Специальное земельно-правовое регулирование как основа развития бизнеса в Арктической зоне Российской Федерации и вопросы защиты арктической природы / И. А. Игнатьева // Законодательство. – 2022. – № 2. – С. 37-48.

7. *Ерзылева, И. А.* Арктическая зона России в проекции юридикорегуляторного механизма / И. А. Ерзылева, Ю. А. Мамаева // Бизнес. Образование. Право. – 2024. – № 3 (68). – С. 255-260.

8. *Липски, С. А.* Проблемы нормативного правового регулирования использования, охраны и рекультивации земель (на примере регионов Арктической зоны) / С. А. Липски, О. М. Стороженко // Пробелы в российском законодательстве. – 2019. – № 3. – С. 107-112.

9. *Сафин, З. Ф.* Охрана и использование природных ресурсов Арктики: проблемы правового регулирования / З. Ф. Сафин, Е. В. Лунева, Т. В. Редникова // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2025. – Т. 20, № 1. – С. 259-290.

10. Арктическая правовая энциклопедия / под общ. ред. С. А. Боголюбова, Д. О. Сивакова. – Москва: Норма, 2020. – 608 с.