

УДК 349.41
ББК 67.407.1-32

Чаркин Сергей Анатольевич,

канд. юрид. наук, доцент,
зам. председателя Волгоградского областного суда,
г. Волгоград,
e-mail: anisimovap@mail.ru

ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ

LEGAL FEATURES OF THE LAND PLOTS TURN-OVER WITHIN THE SEPARATE CATEGORIES OF THE LANDS

Вопрос об обороте земельных участков, его допустимости, пределах и ограничениях, а также необходимости государственного контроля за ним является одним из самых дискуссионных в теории современного права. Несомненно, выявление особенностей совершения всех сделок с земельными участками представляет собой грандиозную задачу, решение которой потребует написания нескольких сотен монографий и диссертаций. Поэтому задачей настоящей статьи было исследовать категорию «оборот земельных участков» и особенности осуществления сделок с земельными участками в рамках отдельных категорий земель. Из числа последних были рассмотрены оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и особо охраняемых территорий и объектов. Такой выбор обусловлен тем, что данные категории земель являются основой обеспечения продовольственной безопасности страны и постепенно вовлекаются в гражданский оборот.

The issue of the land plots turn-over, its acceptability, limits and restrictions, as well as the necessity of the state control is one of the most discussed in the theory of the modern law. Definitely, determination of the peculiarities of all transactions with the land plots is the giant task, which resolution will require writing of several hundreds of dissertations and monographs. Therefore, the objective of the present article was to examine the category 'land plot turn-over' and the peculiarities of the transactions with the land plots within some land categories. The turn-over of the land plots of agricultural purpose, of settlements and of specifically protected areas and facilities has been investigated. Such selection is conditioned by the fact that the said land categories are the basis of providing for the food safety of the country and are gradually involved into the civil turn-over.

Ключевые слова: категория земель, земельный участок, оборот земель, земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов, земельная доля, правила землепользования и застройки, орган государственной власти, купля-продажа, аренда.

Keywords: category of lands, land plot, lands turn-over, lands of agricultural purpose, lands of settlements, lands of specially protected areas and facilities, land share, land tenure and development rules; public authority; purchase and sale, rent.

По официальной статистике, в 2010 г. в России, с учетом действующих договоров аренды государственных и муниципальных земель, в обороте находилось 5 321 798 земельных участков общей площадью 159 061,5 тыс. га. В целом, в 2010 г. в Российской Федерации было продано

384 579 участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, площадью 1 124,68 тыс. га. В сравнении с 2009 г. количество проданных земельных участков увеличилось на 33 894 участка, а их площадь – на 513,94 тыс. га [1, с. 159, 166].

Наибольшую специфику оборот земельных участков имеет в рамках следующих категорий земель:

1. Особенности оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственных угодий) заключаются в следующем:

– установление запрета на предоставление сельскохозяйственных угодий (земельных участков) в собственность иностранным гражданам и юридическим лицам (в том числе юридическим лицам, где иностранное участие превышает 50 %). Таких ограничений нет в рамках других категорий земель;

– специфика процедуры определения предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков сельскохозяйственного назначения. Ее смысл заключается в запрете на приобретение большего (или меньшего) земельного участка, чем это нормативно предусмотрено.

В населенных пунктах такая специфика заключается в принятии органом местного самоуправления правил землепользования и застройки, содержащих градостроительные регламенты, определяющие такие размеры для каждой территориальной зоны. Для земель сельскохозяйственного назначения процедура другая. Согласно ст. 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов РФ в соответствии с требованиями земельного законодательства. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков;

– только применительно к земельным участкам сельскохозяйственного назначения действует правило о том, что субъект РФ (или орган местного самоуправления) наделен правом преимущественной покупки продаваемого гражданином или юридическим лицом земельного участка. Проблема здесь заключается в том, что органы публичной власти сами по себе сельскохозяйственным производством не занимаются и такие участки им не нужны. Более того,

нет критериев того, в каком случае надо реализовывать такое преимущественное право, что не исключает коррупцию. Не менее важно, что под такие покупки в региональном (местном) бюджете должны быть заранее заложены необходимые денежные средства. Однако при формировании бюджета на следующий год депутаты муниципального представительного органа не могут знать о планах сельскохозяйственных товаропроизводителей на ближайший год. Наконец, бессмысленность этой процедуры заключается в том, что даже если регламентировать последующую реализацию полученного в таком порядке преимущественного права, то продавать этот участок придется на торгах. Но кто мешает несостоявшемуся покупателю приобрести такой участок с торгов? Тогда вся эта конструкция еще больше теряет смысл;

– наличие специфики оборота земельных долей [2, с. 9–10]. Вопросу выделения земельного участка за счет земельных долей, а также осуществлению права собственности на земельные доли посвящена глава 3 Закона об обороте.

Несмотря на детальную проработку в последние годы ряда процедурных вопросов, проблемы в сфере долевой собственности сохраняются. Это подтверждается материалами судебной практики. Так, в районный суд Волгоградской области поступило исковое заявление от гражданина С. о признании договора купли-продажи земельных долей недействительным, и возвращении стороны в первоначальное положение. Согласно исковому заявлению между гражданином П. и другими собственниками общей долевой собственности был заключен договор купли-продажи земельных долей, который, по его утверждениям, заключен с нарушением Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», поскольку при продаже земельной доли не были учтены интересы муниципального образования.

Суд, допросив свидетелей, исследовав материалы дела, в удовлетворении исковых требований гражданину С. отказал, поскольку законом Волгоградской области не предусмотрено преимущественное право муниципального образования на покупку земельной доли. Это позволяет сделать вывод о том, что законодателю необходимо более детально разработать положения, касающиеся договора купли-продажи земельных долей, а не ограничиваться несколькими статьями, предусмотренными земельным законодательством [3, с. 74];

– специфика торгов при банкротстве сельскохозяйственной организации. В случае банкротства городского юридического лица его имущество (включая земельный участок) просто выносится на торги и приобретается любым желающим. Напротив, согласно п. 2 ст. 179 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при продаже имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций преимущественное право приобретения имущества должника имеют лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельным участком, непосредственно прилегающим к земельному участку должника. В случае отсутствия таких лиц преимущественное право приобретения имущества, которое используется в целях сельскохозяйственного производства и принадлежит сельскохозяйственной организации, признанной банкротом, при прочих равных условиях принадлежит сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, расположенным в данной местности;

– специальный закон (об обороте земель сельскохозяйственного назначения) установил особенности аренды и купли-продажи сельскохозяйственных угодий, оставив, однако, открытым вопрос о том, существует ли специфика осуществления (ограничения) остальных видов сделок с сельскохозяйственными угодьями (дарение, мена, рента и т. д.). В населенных пунктах таких вопросов не возникает. Здесь же при буквальном толковании получается, что таких особенностей нет. Это позволяет на практике обойти требования Закона об обороте в части права преимущественной покупки участка;

– законом предусмотрена обязанность органа государственной власти субъекта РФ в течение месяца со дня, когда ему стало известно о превышении максимального размера земельного участка у его собственника (или о приобретении земельного участка в собственность иностранцем, например, в порядке наследования), обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах). При этом применительно к землям иных категорий подобной специфики нет, и действуют общие правила ГК РФ.

2. Особенности оборота земельных участков в населенных пунктах:

– порядок определения выкупной цены. Применительно к сельскохозяйственным угодьям ее размер составляет 15 % кадастровой стоимости. В населенных пунктах, согласно ст. 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», размер выкупной цены зависит от размера населенного пункта, а также оснований приобретения в собственность объекта недвижимости, расположенного на таком участке;

– наличие специальных процедур предоставления земельных участков. Таких процедур две: предоставление земельных участков для их комплексного основания в целях жилищного строительства (т. е. когда предоставляется фрагмент незастроенной городской территории и там строится микрорайон со всеми необходимыми социальными объектами) и предоставление земельного участка для строительства в границах застроенной территории (т. е. когда сносится ветхое и аварийное жилье и на этом месте строятся современные дома). Предоставление земельных участков для указанных целей производится в собственность или аренду и предусматривает ряд процедурных особенностей. Подобной специфики нет в других категориях земель;

– в населенных пунктах (а также на землях промышленности) может осуществляться продажа предприятия в целом как имущественного комплекса, под которым мы понимаем отдельный объект гражданских прав. Кроме того, главным образом на землях населенных пунктов законодатель пытается реализовать в обороте конструкцию «единого объекта недвижимости»;

– в населенных пунктах есть своя специфика возникновения и осуществления права общей долевой собственности на землю. Она заключается в возможности возникновения права общей долевой собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом, без согласия или даже уведомления собственников жилых помещений. В отличие от земельных долей в сельской местности здесь невозможно выделить свою земельную долю в натуре;

– совершение сделок с земельными участками в населенных пунктах ограничено документами территориального планирования и градостроительного зонирования, которые вводят запреты на отчуждение отдельных участков;

– земельные участки сельскохозяйственного назначения предоставляются в собственность на торгах. В аренду они могут быть предоставлены без торгов, если подана всего одна заявка, и заблаговременно опубликовано сообщение в СМИ (ст. 10 Закона об обороте). Есть и ряд исключений из этих общих правил (например, касающихся религиозных организаций).

Применительно к землям населенных пунктов ситуация несколько иная. Императивно на торгах земельные участки в собственность или аренду предоставляются только для жилищного строительства. В случае предоставления земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства (ст. 30.1 ЗК РФ) он предоставляется на торгах. Если подана только одна заявка, то, как и на землях сельскохозяйственного назначения, земельный участок может быть предоставлен в аренду без проведения торгов.

Главное же отличие процедуры предоставления земельных участков в населенных пунктах и землях сельскохозяйственного назначения заключается в том, что на последних не применяется процедура предварительного согласования мест размещения объекта. На землях населенных пунктов и иных категорий по такой процедуре предоставляются земельные участки в аренду для строительства промышленных, торговых, спортивных и иных объектов.

Подводя итоги рассмотрения особенностей оборота земельных участков в рамках категорий земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, заметим, что общим у них является совпадение перечня видов сделок (т. е. в обоих случаях присутствуют купля-продажа, аренда, мена, наследование, ипотека и т. д.). Одинаковыми являются и процедуры приватизации (выкупа) таких земельных участков, хотя их цена определяется по разной методике. В обоих случаях оборот земельных участков обусловлен наличием не одного юридического факта, а нескольких (фактического состава).

При этом новейшей тенденцией оборота земельных участков является существование перечня земельных участков (дачные, садовые), оборотоспособность и правовой режим которых абсолютно одинаков вне зависимости от того, находятся ли они в городе (деревне) или на землях сельскохозяйственного назначения. Именно так считает Конституционный суд РФ [4].

3. Особенности оборота земельных участков в составе категории земель особо охраняемых территорий и объектов заключаются в следующем.

Категория земель особо охраняемых территорий и объектов включает в себя ряд субкатегорий. При этом возможность оборота земель рекреационного или историко-культурного значения особых вопросов не вызывает (кроме случаев, если там созданы историко-культурные заповедники или иных охраняемые территории)¹. Наиболее сложная ситуация с субкатегорией земель особо охраняемых природных территорий. Проблемы тут следующие:

– земельные участки в составе отдельных видов особо охраняемых природных территорий (государственные заповедники) могут принадлежать гражданам на различных правовых титулах. Дело в том, что при создании заповедника (а он может занимать несколько тысяч га) в его состав включаются сельские населенные пункты, жители которых обычно не отселяются, но их землепользования (в границах таких сел и за их пределами) попадают под режим экологи-

ческих ограничений заповедника. Все эти земли формально изымаются из оборота, хотя очевидно, что запрета на продажу земельного участка, на котором расположен жилой дом в такой деревне, нет.

Более того, согласно п. 14 Постановления Правительства РСФСР от 18 декабря 1991 г. № 48 «Об утверждении Положения о государственных природных заповедниках в Российской Федерации» (ред. от 23 апреля 1996 г.) на некоторых участках заповедника в порядке, определенном в положении о конкретном государственном заповеднике, могут быть разрешены: организация подсобных сельских хозяйств для обеспечения сотрудников заповедника и членов их семей продуктами питания; выпас скота, принадлежащего заповеднику и его работникам, в том числе вышедшим на пенсию, а также иным гражданам, постоянно проживающим на его территории; предоставление работникам заповедника, в том числе вышедшим на пенсию, но проживающим на его территории, служебных наделов (пахотной земли и сенокосов) и т. д.

Такой подход порождает два вопроса. Во-первых, если для сотрудников заповедника земельные участки внутри его границ могут быть предоставлены для указанных выше целей (хотя это есть типичный случай использования земельного участка заповедника не по целевому назначению), то, следовательно, земли заповедников не изъяты, а ограничены в обороте. Иначе как дирекция заповедника сможет заключить со своим работником договор безвозмездного срочного пользования служебным наделом? Во-вторых, земельный участок находится у государственного заповедника на праве постоянного (бессрочного) пользования. В силу ст. 20 ЗК РФ обладатели такого титула не вправе заключать никаких сделок с земельными участками.

Налицо несовпадение законодательства и практики, причем простого выхода из этой ситуации нет, поскольку невозможно осуществить переселение жителей деревень в границах заповедника без их массового протеста;

– еще нагляднее данная проблема при анализе вопросов оборота земель национального парка. Согласно п. 2 ст. 17 Федерального закона от 14 марта 1995 г. «Об особо охраняемых природных территориях», для организации рекреационной деятельности, в том числе физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности, земельные участки в соответствующих функциональных зонах парка могут предоставляться гражданам, юридическим лицам в аренду в соответствии с земельным законодательством. Между тем все земли в границах парка переданы ему в постоянное (бессрочное) пользование и, как и в заповеднике, согласно ст. 20 ЗК РФ такой участок нельзя передать в аренду. Оборот земельных участков в границах государственных заказников и природных парков имеет аналогичные проблемы, связанные с неправомерностью заключения договоров безвозмездного срочного пользования участком между их работниками и учреждением-землепользователем;

– дендрологические парки и ботанические сады как ООПТ, ограниченные в обороте, интереса для бизнеса и отдельных граждан не представляют. В гражданском обороте они по закону и фактически не находятся. Между тем представляется, что, кроме устоявшихся стереотипов, нет иных препятствий для того, чтобы разрешить существование данных видов особо охраняемых природных территорий в частной собственности и, соответственно, в свободном гражданском обороте. В самом деле, какие отрицательные последствия будет иметь создание фермером на 1–2 га кол-

¹ Например, арбитражный суд признал недействительным приказ Минобороны о проведении торгов по продаже земельного участка, входящего в охранную зону музея-усадьбы «Архангельское» [5].

лекций уникальных растений и развитие в данной местности экологического туризма?

– гражданско-правовой режим памятников природы подробно исследовал А. А. Крыцула. Он отмечал, что признание природного объекта, расположенного на участке, находящемся в частной или муниципальной собственности, памятником природы регионального или федерального значения не является основанием возникновения права собственности или иного вещного права на памятник природы, соответственно, у РФ или субъекта РФ.

Такое признание и распространение на памятник природы соответствующего правового режима является основанием установления пределов осуществления и ограничений субъективных прав, соответствующих целям и задачам использования памятника природы. Отсюда следует, что земельные участки, занятые памятниками природы, и соответственно, памятники природы, находящиеся в частной собственности, не являются объектами, ограниченными в обороте, а земельные участки, занятые памятниками природы и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в силу ст. 27 ЗК РФ являются ограниченными в обороте. Действие ст. 27 ЗК РФ распространяется только на участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Поэтому земельные участки, находящиеся в частной собственности, занятые памятниками природы, могут быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством [6, с. 8];

– лечебно-оздоровительные местности-курорты. Наиболее сложной проблемой здесь является то, что органы публичной власти склонны считать, будто придание определенной местности (внутри которой находятся различные населенные пункты) статуса курорта федерального значения влечет за собой возникновение права федеральной собственности на весь этот земельный массив. При этом чиновники ссылаются на п. 6 ст. 2 Федерального закона от 14 марта 1995 г. «Об особо охраняемых природных территориях», согласно которому ООПТ федерального значения являются федеральной собственностью и находятся в ведении федеральных органов государственной власти. Согласно ст. 17 ЗК РФ в федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами.

Подобную логику рассуждений часто воспринимает и судебная практика. Так, по одному делу суд надзорной инстанции указал на то, что факт отнесения одного и того же участка к землям особо охраняемых территорий и землям населенных пунктов не противоречит закону, поскольку в соответствии со ст. 85 ЗК РФ и ст. 35 ГрК РФ в пределах черты поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное или иное особо ценное значение.

По другому делу суд указал, что спорный земельный участок относится к категории «земли поселений», поскольку на сегодняшний день зонирование на территории пгт. Кировский в соответствии со ст. 85 ЗК РФ не проведено, официальный статус в соответствии с п. 10 ст. 85 ЗК РФ спорному участку не присвоен, нормативно-правового акта, которым вторая и третья зоны округа горно-санитарной охраны были бы отнесены к особо охраняемым природным территориям, не принято, земельный участок не исключен из оборота.

Кроме того, суд сослался на п. 2 ст. 95, п. 3 ст. 96 ЗК РФ, в соответствии с которыми в случаях, предусмотренных

федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. Земельные участки в границах санитарных зон из числа земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов у собственников земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением прямо установленных случаев. Применив п. 4 ст. 28 ЗК РФ, суд пришел к выводу о возможности приватизации земельных участков, входящих в состав второй и третьей зон округа санитарной охраны курорта. Кассационный суд оставил судебные акты без изменения, исходя из того, что спорный земельный участок относится к категории земель «земли поселений» и надлежащих сведений о включении его в состав земель, отнесенных к особо охраняемым природным территориям на момент заключения договора, в деле не представлено [7].

Итак, есть две точки зрения. Одной придерживается Росимущество, считающее, что на землях курортов существует некая «двойная категория земель», а потому выкуп земельного участка по правилам ст. 36 ЗК РФ не допускается. Так же рассуждает и Н. П. Лотникова, которая полагает, что «в границах населенного пункта следует выделять земельные участки, отнесенные к землям иных категорий, со своим правовым режимом, а не только режимом использования, в том числе земли особо охраняемых природных территорий и земли транспорта, выделенные по принципу целевого использования, что позволит не только обеспечить режим их использования, но и определить иные требования, имеющие значение для гражданского оборота (например, оборотоспособность), поскольку принадлежность земельного участка к одной из категорий земель относится к одному из публично-правовых составляющих гражданско-правового режима земельного участка» [8, с. 10].

Вторая позиция заключается в том, что отнесение земель федеральных курортов к федеральной собственности Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» не означает автоматического возникновения права федеральной собственности. В соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Право федеральной собственности может возникнуть только на земельный участок, который является индивидуально определенной вещью, имеет определенное местоположение и границы, указанные в кадастровом паспорте, а не на «земли» или «особо охраняемые территории».

Одним из принципов земельного законодательства, закрепленных в ст. 1 ЗК РФ, является принцип деления земель Российской Федерации на категории по целевому назначению. По общему принципу каждый земельный участок, сформированный как объект земельных отношений, должен быть отнесен к конкретной категории земель, поименованных в ст. 7 ЗК РФ.

При этом факт отнесения земельного участка к той или иной категории земель определяет его правовой режим, что, в свою очередь, непосредственно влияет и на законодательно установленные подходы к решению вопросов оборотоспособности земельных участков. Так, например, на основании ст. 27 ЗК РФ ограничены в обороте земли особо охраняемых территорий и объектов. В отношении земель населенных пунктов п. 5 ст. 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» указал: земельные

участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов, а вне границ населенных пунктов к определенной категории земель в зависимости от документально подтвержденного их использования [9].

Правовой режим курортов федерального значения, расположенных на территории муниципального образования, нельзя распространять на всю территорию муниципального образования города-курорта Сочи. Следует отличать Сочинский курортный регион как курорт федерального значения от муниципального образования город-курорт Сочи. Их границы не совпадают [10].

Таким образом, мы полностью поддерживаем наших краснодарских коллег в их оценке действующего законодательства и ошибочности позиции судов о «двойной прописке» земельных участков в разных категориях земель. Для учета природоохранного аспекта в использовании земель населенных пунктов ст. 35 ГрадК РФ выделяет специальную зону особо охраняемых территорий, в которой закрепляются экологические требования. В случае необходимости нет никаких препятствий для того, чтобы ограничивать в обороте отдельные фрагменты территории населенного пункта в рамках уже имеющегося законодательства (портовые сооружения, санитарные зоны и т. д.).

Представляется, что в дальнейшем по мере финансирования мероприятий по установлению границ ООПТ и фиксации сведений о них в данных государственного кадастра недвижимости острота проблемы будет снижаться. На сегодняшний же день отсутствие четко определенных границ ряда ООПТ влечет сомнения в принадлежности к ним отдельных земельных участков.

В заключение заметим, что специфика оборота земельных участков не исчерпывается приведенными примерами. Правоприменительная практика ставит все новые вопросы по развитию теории оборота земельных участков. Так, Воскресенская районная администрация в 2009 г. попыталась погасить свой долг в сумме 4 млн 600 тыс. руб. перед двумя сельскохозяйственными предприятиями посредством продажи части острова Чардымский (находится в акватории Волги недалеко от Саратова), с чем согласились представители службы судебных приставов, но не согласилась прокуратура [11].

Между тем, как убедительно показал А. П. Анисимов, острова не изъяты из гражданского оборота и вполне могут быть предметом сделок [12]. Из этого следует наш прогноз о дальнейшем увеличении объектов земельного оборота, усложнении их правового регулирования и развитии судебной практики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2010 году. М., 2011. 257 с.
2. Блинов Р. Н. Право общей долевой собственности на земельный участок из состава сельскохозяйственных угодий : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 186 с.
3. Чаркин С. А. Правовые особенности договора купли-продажи земельной доли // Аграрное и земельное право. 2008. № 8. С. 71–74.
4. По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А. В. Воробьева : постановление Конституционного суда РФ от 30 июня 2011 г. № 13-П // Собрание законодательства РФ. 2011. № 27. Ст. 3991.
5. Крызула А. А. Особенности гражданско-правового режима памятников природы : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2011. 26 с.
6. Лобарь С. Е., Тарасова Т. Г. Вопросы о предоставлении в собственность земельных участков, ограниченных в обороте // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2009. № 5–6. С. 23–25.
7. Лотникова Н. П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 28 с.
8. Грядя Э. А., Кузнецов Д. В. К вопросу об обороте земельных участков в курортных населенных пунктах // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 1. С. 58–68.
9. Камышанский В. П. О приватизации земли в городах-курортах // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. 2008. № 5. С. 48–55.
10. Куликов А., Смольякова Т. Продается остров // Российская газета. 2009. 13 авг. С. 4.
11. Анисимов А. П. Объект права – остров // Эж-Юрист. 2007. № 40 (октябрь). С. 6.
12. Анисимов А. П., Белоусова Г. А. Правовое регулирование установления сервитутов земельных участков в Российской Федерации // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2008. № 7. С. 106–110.
13. Чаркин С. А. К вопросу о содержании земельных правоотношений // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2012. № 1 (18). С. 236–241.

REFERENCES

1. The state (national) report on the condition and use of the lands in the Russian Federation in 2010. M., 2011. 257 p.
2. Blinov R. N. The right of the common shared ownership for the land plot of the agricultural lands: dissertation of the candidate of law. M., 2010. 186 p.
3. Charkin S. A. Legal peculiarities of the land share purchase – sale agreement // Agricultural and land law. 2008. # 8. P. 71–74.
4. Decree of the RF Constitutional Court dated June 30, 2011 # 13-P For the case of checking compliance with the Constitution of paragraph two article 1 of the Federal law On the garden, kitchen-garden and summer-cottage non-commercial associations of citizens due to the claim of A. V. Vorobyev // Collection of the RF legislation. 2011. # 27. Article 3991.
5. Krytsula A. A. Peculiarities of the civil-legal regime of the natural monuments: abstract of dissertation of the candidate of law. Volgograd, 2011. 26 p.
6. Lobar' S. E., Tarasova T. G. Issues of providing the ownership for the land plots restricted in the turn-over // Economic justice at the Far East of Russia. 2009. # 5–6. P. 23–25.

7. Lotnikova N. P. Peculiarities of legal regulation of transactions with the land plots being the state or municipal property: abstract of dissertation of the candidate of law. M., 2007. 28 p.
8. Gryada E. A., Kuznetsov D. V. To the issue of the turn-over of the land plots in the resort settlements // Property relations in the Russian Federation. 2010. # 1. P. 58–68 .
9. Kamyshansky V. P. On privatization of the land in the resort cities // Bulletin of the Federal arbitration court of the North-Caucasus district. 2008. # 5. P. 48–55.
10. Kulikov A., Smolyakova T. An island is being sold // Russian newspaper. 2009. August 13. P. 4.
11. Anisimov A. P. Island is the object of law // Ezh-Yurist. 2007. # 40 (October). P. 6.
12. Anisimov A. P., Belousova G. A. Legal regulation of the establishing servitudes of the land plots in the Russian Federation // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2008. # 7. P. 106–110.
13. Charkin S. A. To the issue of the content of the land legal relations // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2012. # 1 (18). P. 236–241.

УДК 349.6
ББК 67.407.02

Бабайцева Елена Анатольевна,
канд. юрид. наук, доцент каф. гражданского права и процесса
Волгоградского института бизнеса,
г. Волгоград,
e-mail: anisimovap@mail.ru;
Головченко Владимир Евгеньевич,
государственный инспектор по использованию и охране земель
по Петровскому району Ставропольского края,
г. Ставрополь,
e-mail: anisimovap@mail.ru

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ)

LEGAL REGULATION OF THE WILDLIFE MANAGEMENT IN THE RUSSIAN FEDERATION (CIVIL ASPECT)

В статье отмечается, что основной задачей гражданского законодательства применительно, например, к вопросам использования земельных участков является установление общих правил и принципов относительно понятия и признаков недвижимости, возможности нахождения таких объектов в обороте, защиты прав на них, действительности сделок и т.д. Нормы земельного права данные общие правила могут в специально указанных случаях конкретизировать. В большинстве случаев такая конструкция вполне удачно работает. Далее в статье рассматриваются особенности гражданско-правового регулирования водопользования, лесопользования и недропользования. Обращается внимание на коллизии норм различной отраслевой принадлежности, регулирующие гражданский оборот указанных природных ресурсов, предлагается внесение ряда изменений в законодательство.

The article has underlined that the main objective of the civil legislation applicable to the issues of the land plots use is the establishing of the rules and principles with regards to the concept and features of the real estate, the possibility of the turn-over of such objects, protection the rights, transaction validity and etc. The norms of the land law can specify these general rules in the cases specifically stated by the law. In most cases such structure operates well enough. Further the article has reviewed the peculiarities of the civil-legal regulation of the water use, forest use, and the use of mineral resources. The attention has been paid to the collisions of the norms of different industrial purposes that regulate the civil turn-over of the said

natural resources; the number of changes has been proposed for incorporation into the legislation.

Ключевые слова: природопользование, гражданско-правовой режим, лесопользование, водопользование, недропользование, земельный участок, гражданский оборот, соглашения о разделе продукции, охрана окружающей среды, природный объект; природный ресурс.

Keywords: wildlife management, civil-legal mode, forest use, water use, use of mineral resources, land plot, civil turn-over, agreements on production distribution, environment protection, natural object; natural resource.

В последние годы вопросам природопользования в российском законодательстве уделяется достаточно много внимания. Конституция России относит природопользование к числу предметов совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов; Федеральный конституционный закон от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» (ред. от 2 марта 2007 г.) регламентирует полномочия Правительства РФ в сфере природопользования (ст. 18), включая организацию деятельности по охране и рациональному использованию природных ресурсов, регулированию природопользования и развитию минерально-сырьевой базы Российской Федерации.

Вопросы природопользования в различных контекстах упоминаются в десятках федеральных законов и законов субъектов РФ. Анализ данных законов позволяет сделать вывод, что природопользование бывает (как минимум) рациональное, незаконное, ограниченное, традиционное. При